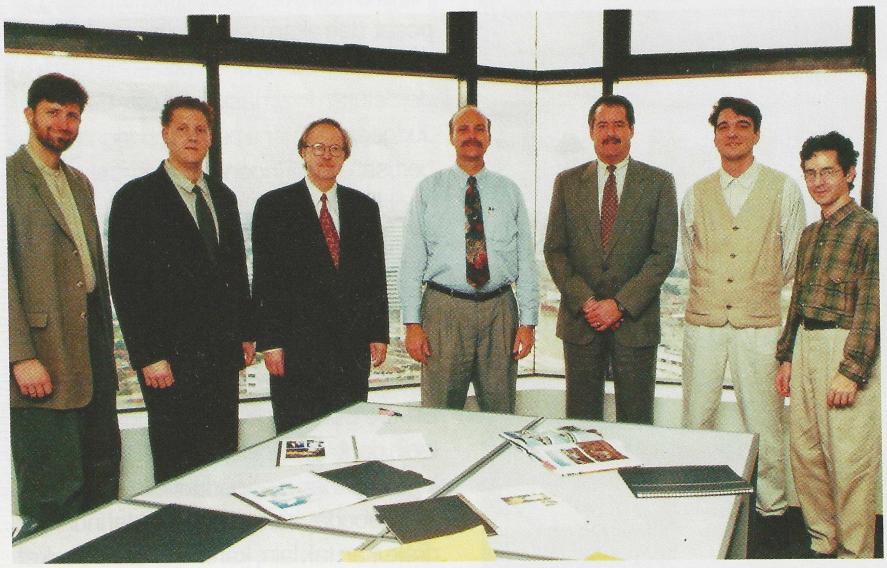
Para Profesional Ellerbe Becket dipimpin oleh Peter Pran, Arsitek Senior, sedang mengerjakan sebuah proyek prestisius di Jakarta.

Setelah berkali-kali berkunjung ke Indonesia, bertemu dan berdiskusi dengan rekanan bisnis, mempelajari kebudayaan Indonesia, serta perkembangan pembangunan secara keseluruhannya, maka pimpinan Ellerbe Becket akhirnya memutuskan untuk ikut berpartisipasi dalam pembangunan nengeri ini melalui kemampuan profesionalisme yang dimilikinya. Pimpinan Ellerbe Becket merasa bahwa pertukaran kemampuan dan pengetahuan sangat dimungkinkan di negeri ini, sedangkan iklim berusaha sungguh menjanjikan. Melihat pertumbuhan proyek yang begitu cepat, perkembang bisnis konstruksi memberikan tempat yang menarik. Ini sejalan dengan pelayanan jasa yang dapat disediakan oleh Ellerbe Becket.



Dari kiri ke kanan : **Jonathan Ward,** *Project Designer,* **Timothy Johnson,** *Sr. Project Designer,* **Peter Pran,** *Design Principal and Sr. Vice President,* **Stephen Harbin,** *Vice President and Director of International Project,* **Bob De Bruin,** *Sr. Vice President and Project Director,* **Roger Goodhill,** *Project Architect,* **Tim Carl,** *Project Architect*

Keberadaan perusahaan jasa yang didukung oleh profesional berkualitas tinggi di Indonesia menarik Ellerbe Becket untuk bekerja di negeri ini. Ini, sekali lagi, karena dedikasi Ellerbe Becket untuk menjadikan hubungan jangka panjang dengan para klien, hubungan positif dengan arsitek negeri ini, insinyur dan perusahan-perusahaan konstruksi merupakan hal yang terpenting bagi perusahaan. Bukan hanya karena Ellerbe Becket membutuhkan rekanan bisnis yang baik dengan standar kualitas yang tinggi, baik desain maupun konstruksinya, tetapi Ellerbe Becket sangat tertarik bagi terselenggaranya pertukaran pengetahuan yang dapat dilakukan oleh para profesional masing-masing rekanan.

Pandangan Ellerbe Becket dalam berkarya adalah agar dapat memberikan sumbang dalam keahlian di bidang majemen konstruksi, kemampuan desain dalam keseluruh proses pembangunan proyek dalam seluruh skala, tanpa menghilangkan identitas dari masing-masing klien, rekanan bisnis lokal serta kebudayaan Indonesia. Ellerbe Becket bermaksud mengembangkan kebaradaannya untuk jangka panjang dengan membangun hubungan kerekanan yang langgeng dan menyediakan pelayanan yang dapat menciptakan lingkungan hidup yang mempunyai sumbangan bagi peningkatan kualitas hidup di Indonesia.

Untuk Anda pelaku bisnis, pemilik proyek, developer dan rekan-rekan seprfofesi dapat menghubungi alamat kami di bawah ini, guna memperoleh informasi yang selanjutnya.

Kantor Internasional:

* Ellerbe Becket Design Associates
(Ireland) Ltd.,
15/16 Fitzwilliam Place
Dublin 2
Tel : 353 1 668-7622
Fax : 353 1 661-9761

* Ellerbe Becket Construction Services
Gesellschaft
fur Auslandsbau mbH
Westedstrabe 24
60325 Frankfurt am Main
Germany
Tel : 49 69 174347
Fax : 49 69 17349

* Ellerbe Becket, Inc.
Tokyo M I Building 6F
2-2-4 Higashi-Shinaga
Shinagawa-ku
Tokyo 140, Japan
Tel : 81-03-5462-3624
Fax : 81-03-5462-3625

*** Kantor di Amerika:**
Ellerbe Becket, Inc
800 Lasalle Avenue
Mineapolis, MN 55402-2014
Tel : 612-376-2000
Fax : 612-376-2271

Ellerbe Becket, Inc.
605 West 47th
Kansas City, MO 64112
Tel : 816-561-4443
Fax : 816-561-2863

Ellerbe Becket, Inc.
1875 Connecticut Avenue N.W
Suite 600
Washington, D.C. 20009
Tel : 202-986-2000
Fax : 202-986-9130

Ellerbe Becket, Inc
200 Madison Avenue
New York, NY 10016
Tel : 212-685-9191
Fax : 212-685-9214

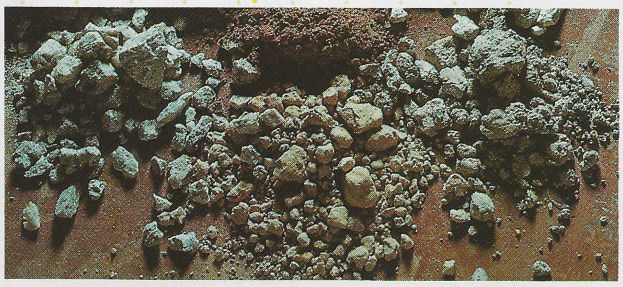
Ellerbe Becket, Inc
259 East Erie
3rd Floor
Chicago, IL 60611
Tel : 312-908-8788
Fax : 312-908-9204

Ellerbe Becket, Inc
311 California Street
Suite 650
San Fransisco, CA
90404-3585
Tel : 415-705-6000
Fax : 415-834-1650

Ellerbe Becket. Inc
Colorado Place
2501 Colorado Avenue
Santa Monica, CA
90404-3585
Tel : 310-829-4000
Fax : 310-828-7215

ADVERTORIAL graphicdesignedbyhafiz

Master of ceramic tiles from Indonesia



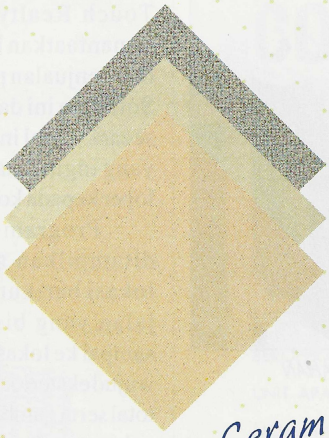
from selected materials

*... through **high-tech** processing*
*..... combined with **artistic** designs*
*..... under **professional quality assurance***

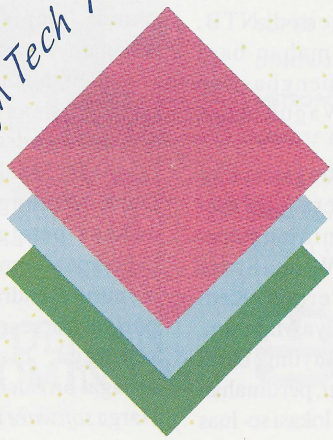
*to create a **master piece in fashion ceramics***

PT. Porsmo

offers exclusivity and timeless beauty



High Tech Fashion Ceramics



PT. Masterina Keramika Pratama

offers unique decors and elegant beauty

Head Office :
Pusat Perdagangan Bahan Bangunan
& Interior-Mangga Dua. Blok F-1 No. 26
Jl. Raya Mangga Dua.
Jakarta 10730, Indonesia
Tel. (021) 6009939, 6011809
Fax. (021) 6015750

Main Distributor :
PT. SARANA KERAMINDO INDAH SENTOSA
Head Office :
Jl. Pinangsia I No. 16 C-D Jakarta 11110, Indonesia
Tel. (021) 6241182-87 Fax. (021) 672407

DPD REI NTB Terbentuk

Setelah 3,5 tahun bergabung dalam DPD REI Bali-Nusra (Nusa Tenggara), mulai 19 Januari lalu melalui Musda pertamanya di Senggigi Palace Hotel, Nusa Tenggara Barat resmi memiliki DPD REI sendiri dengan jumlah anggota sebanyak 16 orang. Acara tersebut dihadiri pula Menteri Perumahan Rakyat Ir Akbar Tandjung, Ketua Umum DPP REI Drs Enggartiasto Lukita dan Wakil Gubernur NTB Drs. H Lalu Srigede. DPD REI NTB itu, diketuai oleh Ir. Herry Prihatin, dengan dua wakil ketua masing-masing Andri Setiawan dan Ir Rizvanda PS. Sekretaris dijabat Ir. Anas Amrullah dan Bendahara Sri Handayani, SE.

ONOMOYONO

MENPERA AKBAR TANDJUNG SAAT MENINJAU PERUMAHAN SEDERHANA DI MATARAM, NTB

Menpera Akbar Tandjung berharap, dengan terbentuknya DPD REI NTB ini, kelembagaan REI dapat menjadi makin kuat karena kini memiliki 20 DPD. Karenanya, harus dikelola lebih profesional dan semakin memiliki komitmen yang tinggi terhadap kepentingan konsumen. Menpera juga mengingatkan tentang jatah DPD REI NTB untuk membangun RS dan RSS sebanyak 4.200-4.500 unit selama Pelita VI ini.

Ketua Umum DPP REI Drs. Enggartiasto Lukita termasuk orang berbahagia dengan pembentukan DPD REI baru ini, karena akan menjadikan organisasi yang dipimpinnya menjadi lebih *solid*. Dengan mandirinya DPD REI NTB ini, ia berharap, para anggota dapat merasa lebih mantap dan percaya diri. Pemda NTB juga menyambut baik terbentuknya DPD REI di daerahnya. "Pemda akan memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada swasta untuk menggarap properti di NTB, khususnya perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah," kata Wagub Anas Amrullah.

Dalam kunjungannya ke Lombok, Menpera juga menyempatkan meninjau perumahan sederhana Wisma Sweta Indah di Desa Pertais, Kec. Cakranegara, Kodya Mataram. Menurut Djamal Buyung, Dirut PT Lambang Sejati, perumahan yang memiliki izin lokasi se-luas 30 hektar ini telah dikembangkan sejak tahun 1990 dan dibagi dalam 5 tahap pembangunan. Ia menjelaskan, sampai saat ini perusahannya kami memasarkan rumah sebanyak 1.126 unit, di mana 974 diantaranya T-21/90. Usai mengadakan kunjungan, kepada pers Akbar mengungkapkan rasa puasnya, "Meskipun perumahan sederhana namun developer telah menata lingkungannya dengan baik," katanya ■ ***JY***

Software Properti

Maraknya bisnis properti telah mendorong perusahaan komputer untuk menciptakan perangkat lunak komputer " In Touch Realty", yang dapat dimanfaatkan bagi pemasaran dan penjualan produk properti. Software ini dapat menyajikan secara visual informasi penting yang ingin disampaikan developer kepada konsumen.

Program yang dapat ditampilkan misalnya, peta lokasi berikut gambar jalan-jalan yang bisa dilalui agar sampai ke lokasi properti. Juga, wujud eksterior bangunan secara total serta gambaran interiornya, sehingga konsumen seolah melihat *mock-up* properti mulai jenis lantai, ruang tidur, kamar mandi, jenis plafon dan sebagainya.

Penyajian yang menyerupai video shooting itu, menurut Kendro Hendra, *managing director* PT Jayakusuma Permai Data, dimungkinkan oleh adanya penggabungan dari beberapa sistem. Visualisasi itu, menurut Kendro, dapat dicetak berwarna sesuai keinginan, sehingga bisa digunakan sebagai brosur bagi konsumen. Harga *software* ini cukup mahal, mulai dari US$ 75,000 per unit. Padahal, *software* yang merupakan program aplikasi ini hanya efektif digunakan untuk satu proyek saja. Untuk proyek kedua, pengguna program ini harus membeli *software* baru ■ *Bine*

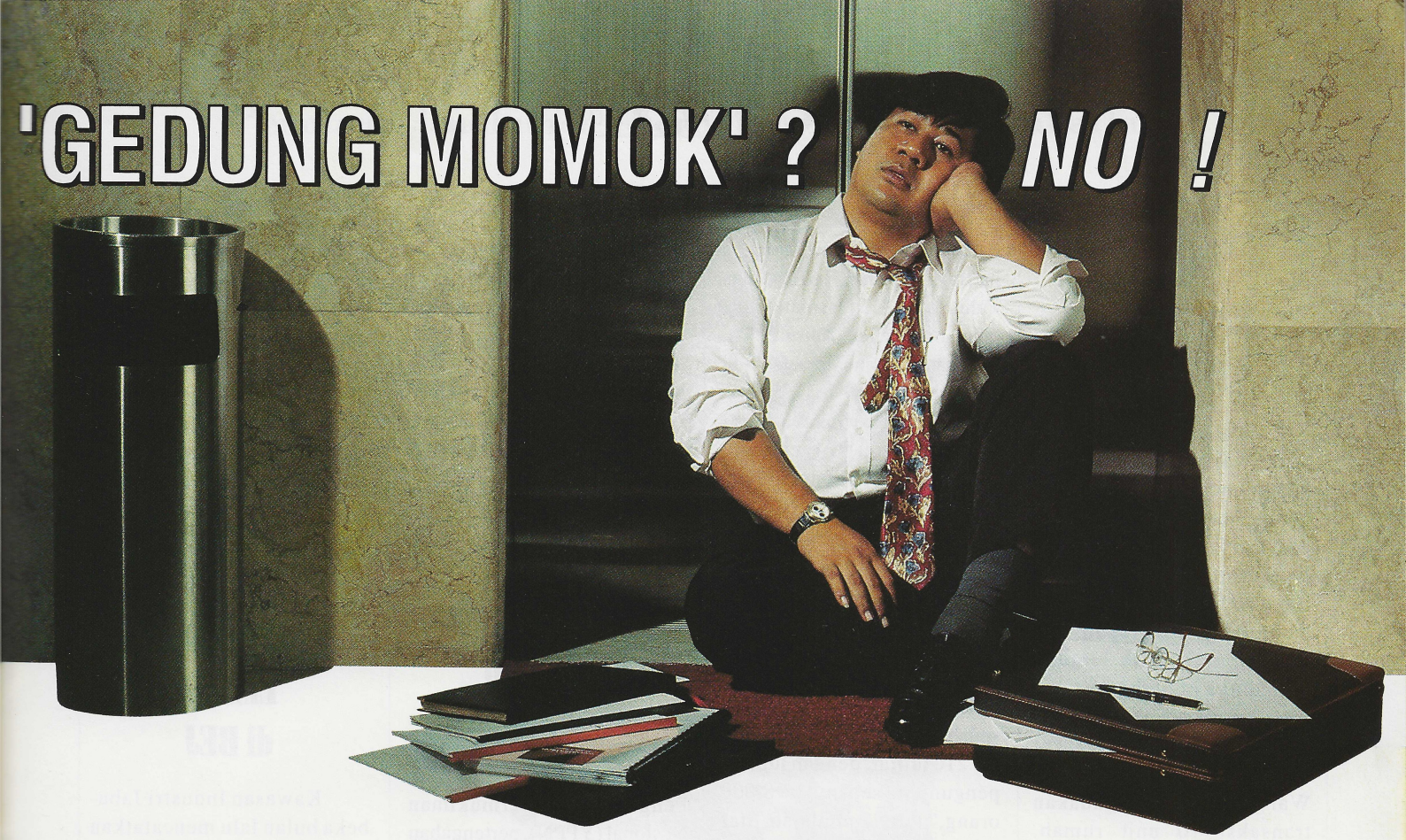
ERA Tingkatkan Target Penjualan

Para broker properti rupanya masih memandang optimis prospek pemasaran perumahan dalam tahun 95 ini. Agen properti ERA Indonesia, buktinya menaikkan target transaksi sebesar 2 kali lipat dalam tahun ini. Tahun lalu, total transaksi yang mereka peroleh mencapai Rp 440 miliar dengan total komisi Rp 8,1 miliar. "Realisasi tahun 1994 itu juga merupakan peningkatan dua kali dari tahun sebelum-nya," kata Imam Maksoem, Direktur Utama ERA Indonesia pada Konferensi Bisnis Nasio-nal III organisasi itu, yang diselenggarakan di Puri Agung Sahid Jaya Hotel, Januari lalu. Saat ini ERA Indonesia didukung oleh 44 kantor *Member* Broker dan 500 sales associates.

Prestasi agen properti yang merupakan *franchise* Amerika ini tergolong maju pesat. Jika pada 1993 mereka hanya memasarkan 1 proyek besar, tahun lalu jumlahnya mencapai 25 proyek, mulai dari subsektor golf, real estate, perkantoran dan apartemen. Tahun lalu, sebuah proyek real estate di Brisbane, Australia juga menggunakan jasa ERA Indonesia untuk menjualnya.

Tahun ini, ERA tengah mempersiapkan beberapa produk baru. Begitu juga akan ditambahnya jaringan ke beberapa kota besar di Indonesia ■ ***IU***

'GEDUNG MOMOK' ? NO !



METROPOLITAN CONDOMINIUM ? *YES !*

SHOW UNIT,
LANTAI 4
HOTEL HORISON BEKASI,
TELP: 8800888, 8800555,
8820111,
FAX. 8800222.

METROPOLITAN CONDOMINIUM ... GABUNGAN ANTARA ***SERVICE APARTMENT*** DAN ***STRATA TITLE CONDOMINIUM.*** ADANYA PENYEWA YANG TELAH SIAP MASUK, MENJAMIN SEMUA FASILITAS LANGSUNG BEROPERASI PENUH. BAGI ANDA YANG INGIN MEMILIKI UNIT APARTEMEN DI SINI, TAK ADA SINDROMA 'GEDUNG MOMOK', DIMANA GEDUNG BERDIRI MEGAH NAMUN FASILITASNYA TIDAK BERFUNGSI.

METROPOLITAN CONDOMINIUM DENGAN KONSEP ***SUPER BLOCK*** MEMBUAT PENGHUNINYA MENYATU DENGAN FASILITAS-FASILITAS **HOTEL HORISON, METROPOLITAN MALL** DAN **FUN WORLD.** TERSEDIA PULA *SHUTTLE BUS* BER-AC DARI/ KE PUSAT BISNIS SETIAP HARI.

DATANG SEGERA KE KANTOR PEMASARAN KAMI. LIHAT *SHOW UNIT*-NYA DAN TENTUKAN CARA PEMBAYARAN YANG RINGAN.

METROPOLITAN CONDOMINIUM *Bekasi*

DEVELOPER & MARKETING:
PT Metropolitan Development
Wisma Metropolitan I, Lt. 9
Jl. Jend. Sudirman Kav. 29. Jakarta Selatan
Telp. 5254510, 5253413,
8814910 (hunting)

Marketing Agent:
KOLL IPAC
522-2678

SANG PELOPOR

ADFOKUS/ MD/ mc/ 94-022

Anggota REI No. 00.00004

Minat Beli Rumah Merosot

Awal tahun 1995 agaknya bukan waktu yang tepat untuk menyelenggarakan pameran perumahan. Beberapa peserta pameran yang ditemui *Properti Indonesia* sampai hari Sabtu tanggal 21 Januari 1995 (sehari menjelang penutupan pameran), mengeluh tentang rendahnya jumlah transaksi yang mereka raih. Bumi Parung Permai misalnya, menurut Kusbandio, Supervisor PT Pasir Wangun, baru mengadakan transaksi 10 unit rumah. Padahal, ketika mengikuti pameran bulan September 1994, pihaknya berhasil memasarkan 170 unit. Pernyataan senada disampaikan Michel, Manajer Promosi PT Gapura Prima yang memasarkan Freeway Mainsions. "Meskipun kami sudah mengadakan transaksi 15 unit, tapi masih tergolong rendah dibandingkan pameran-pameran sebelumnya."

Tampaknya kelesuan ini tidak hanya terbatas pada sektor perumahan saja. Mengutip keterangan Rinawati, Staf Marketing KOLL IPAC yang memasarkan Casablanca Apartment, sampai hari ke 9 dia baru memasarkan 2 unit. Kondisi serupa juga dialami Metropolitan Condominium yang berlokasi di Bekasi. "Sampai tanggal 21 kami baru berhasil menjual 2 unit," aku Sandra, Staf Pemasaran PT Metropolitan Development.

Kendatipun demikian, para peserta sepertinya cukup memaklumi. "Kami sudah menduga sebelumnya," kata Kusbandio. Karena, lanjutnya, bulan Januari kali ini diapit tiga hari raya. Pertama, Hari natal dan Tahun baru. Kedua, menjelang tahun baru Imlek. Ketiga, akan memasuki bulan Puasa dan Idul Fitri. Disamping faktor hari raya, juga semakin banyaknya developer membuka proyek baru, sehingga semakin banyak pula alternatif pilihan bagi konsumen.

Walau kondisi pasar cenderung melesu, tetapi ketika ditemui *Properti Indonesia*, pihak penyelenggara menyodorkan data yang cukup fantastis. "Sampai hari ke-8 sudah terjadi transaksi sebanyak Rp 210 miliar, dengan jumlah pengunjung sebanyak 98.000 orang," tutur Padmiarso, Staf Pemasaran PT Debindo-multi Adhiswasti ■ ***JY***

Peluncuran Casabella Court

PT Primagraha Majumakmur (PM) bulan lalu meluncurkan apartemen Casabella Court ke pasar. Untuk membangun apartemen yang berlokasi di kawasan Sudirman Central Business District (SCBD) itu, PM menggandeng PT Jakarta International Hotels & Development (JIHD).

Dibangun di atas areal seluas 8.184 m², Casabella Court terdiri dari 3 tower dengan 178 unit apartemen. Pembangunannya telah dimulai pertengahan Januari lalu dan dijadwalkan diserah-kan ke konsumen pada kuartal keempat tahun depan. Investasi yang ditanam pada proyek dengan desain mediteranian tradisional ini, menurut Budiman Effendy, *managing director* PM, sekitar US$ 57 juta, termasuk investasi tanah.

Apartemen yang akan dikelola PT Jakarta International Hotels Management ini, dijual dengan harga US$ 318.000-US$ 447.000 untuk unit apartemen seluas 122,9 - 151 M2. Grand launching lalu, unit yang terjual sekitar 30% ■ ***IU***

Sertifikasi Kayu Bangunan

Atas prakarsa MPI beserta Asosiasi Pengawetan Kayu Indonesia (APKIN) dan Yayasan Pengembangan Permukiman Nasional (YPPN), pertengahan Januari lalu telah dibentuk Badan Sertifikasi Pengawetan Kayu Bangunan Indonesia (BPSPKBI), yang merupakan badan independen yang bertanggung jawab atas pelaksanaan pengawetan kayu bangunan. Menpera Ir. Akbar Tandjung, yang meresmikan badan tersebut, menyambut positif langkah ini sebagai upaya untuk melindungi konsumen, khususnya para pemilik rumah sederhana (RS) dan rumah sangat sederhana (RSS).

Bagi bank-bank penyalur KPR, seperti BTN, kualitas bangunan sangat penting bagi kelangsungan bank tersebut. Hal ini disebabkan karena jaminan kredit yang disalurkan pihak bank adalah rumah. Bila kualitas rumah yang dijadikan jaminan tersebut jelek, yang rugi jelas pihak perbankan sendiri.

Menurut Ketua BPSPKBI Ir Sugiyarto, biaya pengawetan kayu ini bila dihitung secara riil secara keseluruhan menelan biaya 1,1 persen dari harga sebuah RS/RSS. Untuk ongkos satu meter kubik kayu biayanya sekitar Rp 50.000. Mengingat pemakaian kayu untuk satu RS/RSS lebih kurang 1 M3, maka komponen biaya setiap rumah akan bertambah sekitar Rp 50.000. Namun begitu, dalam jangka panjang akan menekan tambahan biaya karena tidak memerlukan lagi kayu pengganti akibat terjadinya pengeroposan ■ ***HP***

KI Jababeka Listing di BEJ

Kawasan Industri Jababeka bulan lalu mencatatkan sahamnya di BEJ sebanyak 47 juta lembar dengan harga perdana Rp 4.950 per lembar. Namun sejauh ini, perkembangan harga saham tersebut kurang menggembirakan karena terus merosot sejak hari kedua pencatatan saham. Hingga 20 Januari lalu, harga saham KI Jababeka ditutup pada Rp 4.100.

Budi Brasali, komisaris PT Jababeka yang ikut meng-awal saat perusahaannya melakukan listing di BEJ, padahal sangat optimis bahwa harga saham ini bagus. "Harga perdana yang kita tetapkan bagus sekali, apalagi PER hanya 13 kali, lebih kecil dibanding PER rata-rata pasar sebesar 15 - 17 kali," ujarnya.

Namun Budi juga mengingatkan, baik tidaknya harga saham banyak tergantung dari sentimen pasar, situasi politik, dan banyak faktor lain. Kalau pasar sedang *bullish* tentu harga akan naik, tapi keadaan sekarang diakui Budi sedang lesu. "Kalaupun nanti harga saham jatuh di bawah harga perdana, itu terserah pasar saja," lanjutnya.

■ ***Bin***

Penataan lingkungan terbaik pertama di Jakarta...

Menteng 1930-an

Kini dalam rumah-rumah berdesain modern.

Menteng Metropolitan 1994

Mengingat Menteng, mengingat teduhnya lingkungan tertata paling baik yang pertama di Indonesia. Di Menteng Metropolitan, kenyamanan lingkungan yang asri ini hadir kembali dalam rumah berdesain arsitektur tropis...

MENTENG METROPOLITAN
ASRI DAN SERASI

Developer & Pemasaran:
PT METROPOLITAN DEVELOPMENT Wisma Metropolitan I. Lt. 9. Jl. Jend. Sudirman Kav. 29. Jakarta 12920. Tel.: 525-4510, 525-3413, 461-0702.

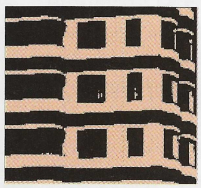
No. Anggota REI 00.0004

Anggota SANG PELOPOR

Untung

Developer terus berpacu memasarkan proyek apartemen menengah atas. Janji-janji mereka kini diuji. Sejumlah proyek apartemen menengah-atas meleset dari jadwal, sebagian diantaranya terancam macet. Beberapa kondominium di Jakarta yang sudah beroperasi, bahkan tak diisi oleh pemiliknya. Kondisi itu sangat kontras dengan rumah susun sederhana, yang tersendat-sendat pembangunannya meski banyak dinanti masyarakat berpenghasilan rendah. Apa sebenarnya, untung rugi tinggal di apartemen?

Rugi Pilih Apartemen



Pasok apartemen dan kondominium menengah atas terus membanjiri Jakarta. Seolah tak perduli dengan kekhawatiran banyak kalangan bahwa subsektor ini dapat memicu terjadinya *property crash*, sejumlah developer besar bahkan berniat membangun mega apartemen yang terdiri dari ribuan unit. Sebut saja misalnya, Jakarta Golf Village di Kota Baru Bandar Kemayoran yang akan mencakup 8.700 unit dan Java House di Kuningan yang akan terdiri dari 2.040 unit.

Developer rumah susun (rusun) yang dijual dengan harga puluhan juta hingga di atas Rp 1 miliar, umumnya menawarkan fasilitas modern dan gaya hidup baru bagi penghuninya. Iming-iming lainnya, adalah dekat ke tempat bekerja. Itulah sebabnya, banyak apartemen di Jakarta dibangun di dekat pusat kegiatan ekonomi, atau dibangun dengan konsep superblok mini. Dengan konsep itu, penghuni apartemen hanya memerlukan waktu beberapa menit untuk sampai ke tempatnya bekerja. *Trend* ini juga meluas sampai ke pinggiran kota. Tengoklah Lippo City dan Metropolitan Development yang membangun apartemen dengan sasaran pasar para profesional dan ekspatriat yang bekerja di kawasan industri di sekitar Bekasi dan Cikarang.

Berdasarkan catatan Pusat Data *Properti Indonesia*, pada tahun 1995 ini saja, di sekitar Jakarta akan terdapat tambahan pasok apartemen siap huni sebanyak 4.550 unit. Tahun 1996 dan 1997 akan bertambah, masing-masing 11.096 dan 11.755 unit. Dengan demikian, pada tahun 1997 akan terdapat pasok sekitar 33.900 unit rumah susun menengah atas.

Jika rusun menengah atas begitu melimpah pasoknya, tidak demikian halnya dengan rusun sederhana. Pasoknya sangat sedikit. Padahal, kehadiran rusun murah itu sangat didambakan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerja di Jakarta. Tanah di Jakarta makin terbatas dan mahal, hingga rumah murah yang terjangkau oleh mereka hanya mungkin dapat dibangun di lokasi yang sangat jauh dari kota. Itu menjadi masalah, karena sebagian waktu efektif mereka terbuang di jalan. Belum lagi biaya transportasi yang harus dikeluarkan.

Dari pengumpulan pendapat yang dilakukan *Properti Indonesia*, minat masyarakat untuk tinggal di rusun murah ternyata sangat tinggi, terutama bagi warga Botabek yang bekerja di Jakarta. Sebagian besar diantara mereka, memberi alasan untuk menghemat waktu dan transport (baca: *"Agar Hidup, Tak Habis di Jalan"*). Masalahnya, developer swasta agaknya enggan membangun rusun murah karena tidak menguntungkan dari segi bisnis. Bahkan Perum Perumnas yang menjadi pelopor pembangunan rusun murah dalam skala besar pun, sudah tidak berminat untuk membangunnya lagi.

RUSUN MENENGAH ATAS BANYAK TAK TERISI, SEMENTARA RUSUN MURAH YANG DIDAMBA BANYAK MASYARAKAT PASOKNYA SANGAT SEDIKIT.

Atas dasar itulah, Kantor Menpera saat ini tengah menggodok konsep pembangunan rusun berimbang dengan pola 1:2:3. Artinya, developer yang membangun 1 unit apartemen mewah akan diwajibkan membangun 2 rusun menengah dan 3 rusun sederhana. Mirip konsep hunian berimbang 1:3:6, yang diberlakukan bagi permukiman horisontal. "Tanpa subsidi yang besar, masyarakat berpenghasilan rendah tak akan mampu membeli apartemen," ujar Menpera Ir. Akbar Tandjung (baca *"Wawancara: Pembangunan Rumah Susun Harus Berimbang"*).

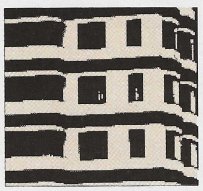
Agaknya bukan hanya program pembangunan rusun murah saja yang tersendat. Pembangunan rusun menengah dan mewah pun banyak menghadapi masalah. Sejumlah proyek apartemen yang telah dipasarkan, sampai kini tertunda-tunda pembangunannya, dan sebagian diantaranya terancam macet karena kesulitan sumber pembiayaan. Di sisi lain, beberapa rusun menengah atas yang sudah siap huni justru tak mau diisi oleh penghuninya. Ini tentu menimbulkan masalah, baik bagi pengelolanya maupun bagi segelintir pemilik yang menempatinya. Bayangkan saja, jika Anda harus tinggal di kondominium terdiri dari ratusan unit, tapi yang dihuni hanya belasan unit.

Berbagai fenomena menarik itulah yang melatar belakangi *Properti Indonesia* untuk kembali mengangkat topik apartemen sebagai liputan utama. Liputan utama kali ini menyoroti aspek lebih luas. Bagian pertama, mengupas kelayakan bisnis dan *trend* pembangunan rusun murah yang tersendat, termasuk pengumpulan pendapat (*polling*) mengenai minat masyarakat tinggal di rusun. Bagian berikutnya membahas fenomena terakhir bisnis rusun menengah atas, termasuk dari perkembangan proyeknya, serta peta lokasi apartemen dan kondominium di Jakarta. Juga disajikan pengalaman-pengalaman mereka yang pernah tinggal di rusun murah dan mewah, serta analisis mengenai efisiensi dan untung rugi tinggal di rusun. Untuk mengetahui sasaran-sasaran pemerintah mengenai program pembangunan rusun murah, Anda dapat menyimak wawancara dengan Menpera Akbar Tandjung dan laporan tentang sasaran-sasaran yang akan dilakukan Pemda DKI mengenai pembangunan rusun murah ■ ***BB***

RUSUN MURAH

BANYAK PEMINAT, TAPI TERSENDAT

Biaya proyek rumah susun murah (RSM) tergolong tinggi. Perumnas angkat tangan. Bagaimana developer swasta?



Proyek 800 unit rusun murah di Bandar Kemayoran Jakarta Pusat dijadwalkan selesai 10 bulan mendatang. Inilah proyek rusun terakhir yang dibangun oleh Perum Perumnas. Artinya, BUMN ini berniat tidak akan membangun rumah susun murah lagi di Jakarta.

"Biaya konstruksi rumah susun sangat mahal," kata Harun Adinegoro, Direktur Perencanaan & Pembangunan Perum Perumnas pada *Properti Indonesia*. Pengerjaan pondasi dan struktur rumah susun murah memang tidak berbeda dengan pengerjaan bangunan bertingkat lainnya. Padahal, harga jual RSM sangat murah.

Menurut Harun, perkiraan biaya konstruksi rumah susun murah berkisar dari Rp 450 ribu-Rp.500 ribu per m^2. Untuk menutupi biaya konstruksi saja, unit rumah susun T-21 idealnya harus dijual dengan harga di atas Rp.25 juta. Bagi kalangan masyarakat bawah, harga ini tergolong mahal. "Mana mungkin terjangkau," kilah Harun.

Padahal, agar dapat menekan harga, pemerintah telah membebaskan proyek rusun murah dari PPn (Pajak Pertambahan Nilai) dan memberikan subsidi untuk bunga kredit. "Dari sisi bisnis, membangun RSS (Rumah Sangat Sederhana) lebih untung dibanding membangun rumah susun murah," lanjut Harun lagi.

Senada dengan Harun, Kosmian Pudjiadi pun mengatakan begitu. Malah Ketua bidang Apartemen &Kondominium DPP REI ini mematok angka Rp 800 ribu/m^2 untuk membangun rumah susun murah. "Beda pengerjaan rusun murah dengan rusun mewah hanya terletak pada *finishing*-nya saja, yang lain sama," jelas Kosmian. "Kalau ingin program rusun murah berjalan, pemerintah harus memberikan subsidi, terutama di pengadaan lahan," lanjutnya.

Berdasarkan prakiraan biaya yang dibuat REI, untuk membangun rusun murah T-21 di kawasan Cilincing, harus disubsidi biaya Rp 4,5 juta/unit. Diasumsikan biaya bangunan per m^2 adalah Rp 500 ribu. Dengan luas 25 m^2, total biaya bangunan T-21 adalah Rp 12,5 juta.

Untuk biaya tanah 10 ha, dengan harga pembebasan tanah Rp 100 ribu/m^2, harus dipersiapkan Rp 10 miliar. Dari 5.000 unit yang direncanakan, setiap unit menanggung beban biaya tanah sebesar Rp 2 juta/unit.

IR. AKBAR TANDJUNG
KEBUTUHAN TERBESAR DI SEGMEN BAWAH

Masih ada lagi biaya prasarana rusun yang harus dikeluarkan. Misalnya per m^2 di ambil Rp 50 ribu. Keseluruhan biaya prasarana 10 ha adalah Rp 5 miliar. Bila ditanggung renteng, maka tiap unit membutuhkan biaya Rp 1 juta. Plus jasa manajemen sebesar Rp 1 juta. Total biaya yang dikeluarkan untuk membangun rusun T-21 semuanya Rp 16,5 juta. Padahal, harga rusun murah yang terjangkau masyarakat hanya Rp 12 juta/unit.

Bagi developer, mengeluarkan subsidi Rp 4,5 juta /unit untuk membangun rusun murah bukan masalah sepele. Memang ada beberapa developer yang mencoba membangun, namun lebih cenderung ke rusun menengah. "Contohnya Bakrie dan Pudjiadi," kata Ongky.

Meski belum selesai 100%, PT Danayasa telah mencoba membangun rusun di Petamburan. Kemudian developer Kuningan Persada di Tanah Tinggi dan Benhil. Lalu, Bakrie dan Setdco masing-masing membangun rusun di Penjaringan dan Tebet. Dari sisi kelaikan bisnis, membangun rusun murah memang tidak menjanjikan profit, "Kembali ke hati nurani developer saja," harap Ongky.

Terlepas dari faktor bisnis, kebutuhan akan rusun murah memang sudah sangat mendesak. Menurut Menpera Akbar Tandjung, kebutuhan rusun terbesar justru di segmen masyarakat berpenghasilan rendah. Karena itulah, katanya, pemerintah merasa perlu untuk menggalakkan pembangunan rusun secara berimbang.

Pemda DKI Jakarta sendiri berminat membangun rusun murah di lima wilayah Jakarta. Kebutuhan masyarakat bawah akan rusun murah sangat tinggi. Lihat saja tingkat hunian rusun murah yang sekarang selesai dibangun. "Tidak ada yang kosong kan," kata Ongky. Dibanding apartemen mewah, peminat rusun murah jelas lebih besar. "Kebanyakan pemilik apartemen mewah itu sudah punya rumah sendiri. Buktinya, banyak apartemen mewah yang tidak dihuni," tambah Ongky.

Kenyataan ini cukup beralasan melihat tingginya pertambahan penduduk DKI Jakarta. Dari sensus 1990 saja, jumlah penduduk Jakarta sudah mencapai 8,5 juta

Sinergi Di Balik Target 25.000 RSM

Boleh jadi telinga developer anggota assosiasi Real Estate Indonesia (REI) menjadi merah mendengar sentilan Ongky Sukasah, "Mereka hanya omong besar saja!" katanya pada Properti Indonesia baru-baru ini.

Bisa dimaklumi bila Kepala Dinas Perumahan DKI Jakarta ini berang. Menurut Ongky, banyak anggota REI yang membangun proyek-proyek besar tidak mengindahkan SK Gubernur 540. SK ini memang mewajibkan developer membangun rusun murah dari 20% dari area manfaat yang dikuasai. "Kebanyakan mereka hit and run, tapi akan kami kejar terus," tegas Ongky.

Namun, seakan menepis sinyalemen ini, akhir tahun lalu REI berjanji akan membangun 25.000 unit rusun murah sepanjang Pelita VI atau 5.000 unit/tahun. Realisasinya, tahun ini REI mulai membangun 5.000 unit rusun murah di kawasan Cilincing dan Sukapura, Jakarta Utara.

Adalah dua developer konsorsium anggota REI, PT.Nayaka Realtindo dan PT.Cakra Sarana Persada yang akan mewujudkan pembangunan ini. Mereka bertindak sebagai perencana dan pembangun rusun murah tersebut. Sedangkan Perum Pelabuhan II menyediakan lahan. Sementara itu, Perum Perumnas diminta sebagai pengarah serta teknologinya. Mengingat BUMN ini sarat pengalaman dalam hal membangun rusun dan rumah murah.

"Program ini merupakan implementasi dari pemenuhan kewajiban SK Gubernur 540 tentang rusun," kata Nugroho Suksmanto, direktur PT.Nayaka Realtindo pada penandatanganan kerjasama tahun lalu yang juga disaksikan oleh Menpera Akbar Tanjung serta Sekwilda DKI Jakarta, Harun Al Rasyid.

Di atas lahan 10 ha milik Perumpel II ini, dari 5.000 unit rusun yang akan dibangun, 3.600 unit diperuntukan bagi warga yang terkena gusur pengerjaan terminal peti kemas Cilincing, sisanya 1.400 unit untuk pegawai negeri sipil (PNS) yang bekerja di kawasan tersebut.

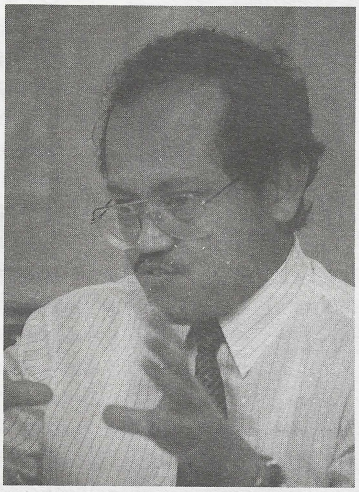
Rusun murah Cilincing ini dibangun bervariasi dari T-21, T-27, dan T-36. Dengan rekayasa yang teliti, rusun murah berlantai 5 ini akan dijual dengan harga Rp.11 juta hingga Rp.22 juta per unit. Bila pilot project pembangunan ini selesai, boleh jadi inilah salah satu realisasi rusun murah terbesar yang dibangun oleh developer swasta. Apalagi target progres RSM ini cukup fantastis. Pemakaian 5.000 rusun murah di Cilincing ini akan diresmikan tepat tanggal 17 Agustus tahun ini, artinya tinggal 7 bulan lagi ■

IU/JY

jiwa. Dengan rata-rata pertumbuhan penduduk sebesar 2,41 % per tahun jelas kebutuhan akan hunian murtah semakin mendesak.

Karena tingginya kebutuhan inilah, Pemda DKI Jakarta sedang membangun 8299 unit RSM di 21 lokasi DKI Jakarta.

Masalah yang sama juga dialami oleh kota-kota besar selain Jakarta. Meski perkembangan penduduk Kotamadya Surabaya cenderung menurun, kebutuhan akan masalah pemukiman tetap menjadi prioritas utama. Berdasarkan angka pertumbuhan penduduk Surabaya, "Proyeksi kebutuhan rumah di Kotamadya Surabaya adalah 25.000 rumah/tahun," jelas Soenarto, Walikotamadya Daerah Tk II Surabaya pada *Properti Indonesia*. Pasokan ini jelas tidak akan terpenuhi mengingat pesatnya perkembangan Surabaya sebagai kota terbesar ke dua. Jalan keluarnya hanyalah dengan membangun rusun murah.



NUGROHO SUKSMANTO
IMPLEMENTASI SK 540

Realisasinya, wilayah Surabaya Utara telah membangun rusun murah di Dupak Bangun Rejo dan rusun Sombo. Masing-masing terdiri dari 6 blok (150 unit), dan 10 blok (600 unit) dengan menggunakan sistem sewa. Sementara itu, di Surabaya Selatan juga dibangun 2 blok rusun murah Urip Sumoharjo sejumlah 120 unit. Menyusul 2 blok rusun sewa 146 unit yang dibangun di Penjaringan Sari Surabaya Timur, "Saat ini dalam taraf pembangunan fisik konstruksi," tambah Soenarto.

Seakan senada dengan persoalan dua kota di atas, Bandung pun sedang dipusingkan dengan soal perkembangan pemukiman penduduknya. Dari sensus 1990, jumlah penduduk kota kembang ini sudah hampir 2,5 juta jiwa. Tingginya angka kelahiran dan urbanisasi ke Bandung, membuat laju pertumbuhan penduduk kota ini sudah mencapai 3,48%/tahun. Tidak heran bila Bandung memproyeksikan kebutuhan perumahannya 12.971 unit rumah/tahun.

Agar tidak berlarut-larut, Pemda Bandung telah melaksanakan beberapa langkah pemecahan. Saat ini, di jalan Industri dalam, Bandung sedang dilaksanakan *re development* untuk membangun rusun murah. Di atas areal seluas 2,7 hektar ini, dibangun blok A & B sejumlah 114 unit. "Blok C sedang dalam tahap pengerjaan," kata Wahyu Amidjaya, Walikota Tk II Bandung. Tidak sampai di sini saja, masih di Bandung, Perum Perumnas dan Pemda tengah membangun RSM di Sarijadi dan Jl. Lebak.

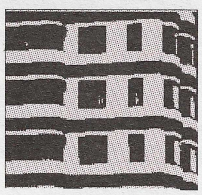
Dari data rencana pembangunan rusun murah, terlihat peran developer swasta sangat minim. Tentu saja alasan bisnis menjadi faktor utama. "Dicoba dulu, nanti juga biasa. Singapura, Hongkong dan Korea Selatan awalnya juga begitu," kata Ongky Sukasah.

"Bila mereka mau membangun rusun, akan memberikan kenangan manis dalam hidupnya, hubungan manusia itu kan jangka panjang. Membangun rusun adalah investasi nama baik, "kata Kepala Dinas Perumahan DKI Jakarta ini ■ *IU/JY/HP*

RUSUN MENENGAH-ATAS

HABIS TERANG, TINGGAL LAH BURAM?

Bisnis apartemen kelas menengah-atas dituding bakal mengundang property crash. Namun sejumlah developer tetap optimistik. Sukses tidaknya pemasaran apartemen tergantung pengelolaan?



Bicara Rusun (rumah susun) atau apartemen menengah dan menengah atas, di kalangan bankir, pengamat, atau developer, hampir tak pernah lepas dari istilah-istilah *over supply* (kelebihan pasok), crash (kredit macet akibat properti), *ghost booking* (permintaan semu atau spekulatif).

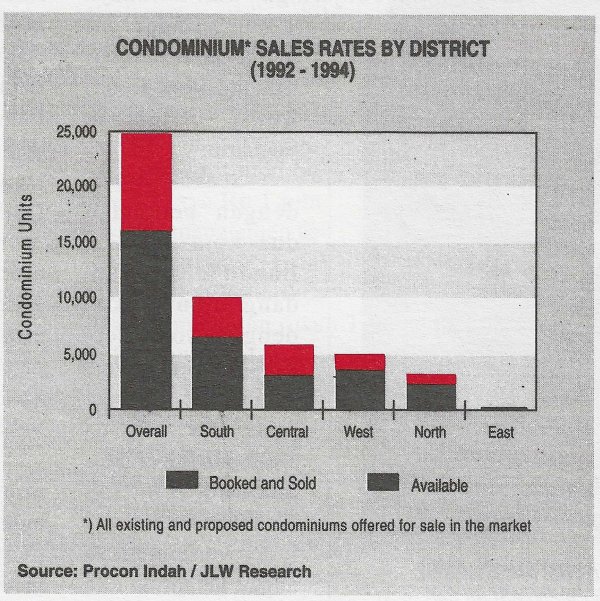
Dalam konteks bisnis, tentu saja istilah-istilah tersebut berkonotasi kurang elok. Coba saja, sejak paruh kedua tahun 1994 lalu hingga sekarang, sejumlah pengamat perbankan terus saja menggembar-gemborkan apartemen mulai mengalami kelebihan pasok dan kejenuhan. Karenanya pihak perbankan yang doyan mengucurkan pinjaman ke sektor hunian vertikal ini, perlu mewaspadai agar sewaktu-waktu siap memutar ketat kran kreditnya. Jika tidak, bank-bank akan terjerat kredit macet. Kasus bank Summa pun bukan mustail akan terulang.

Laksamana Sukardi, misalnya, mengingatkan telah terjadi *missmatch* penyaluran kredit. Sumber dana jangka pendek yang umumnya dari deposito digunakan perbankan untuk pembiayaan pembangunan proyek berjangka panjang. Yang dikhawatirkannya, saat jangka waktu deposito berakhir, kredit masih berlangsung. Inilah yang membahayakan dunia perbankan yang pada gilirannya mengancam perekonomian secara menyeluruh.

Sementara Christianto Wibisono dari Pusat Data *Bisnis Indonesia* (PDBI) mengungkap angka. Katanya, pada 1998 akan terdapat 35.000 unit apartemen. Jumlah ini paling besar disumbang oleh 10 grup developer dan 40 developer menengah dan independen. Jumlah ini dicemaskannya akan menyebabkan *property crash*, karena permintaanya jauh di bawah pasok.

Kenapa apartemen yang menjadi ''kambing hitam''penyebab berbagai kecemasan itu. Menurut para pengamat itu, karena apartemen lah yang sektor distribusi dan pemasarannya paling banyak dicampurtangani para spekulan. Sebagaimana layaknya barang yang dispekulasikan, tentu kelanjutan pengembalian kreditnya tak bisa dipertanggungjawabkan. Maklum, mereka hanya mengharapkan keuntungan *(capital gain)* dalam sesaat dengan sesegera mungkin ''menjualnya'' kembali kepada sesama spekulan. Keadaan ini berlangsung beberapa kali sebelum jatuh ke tangan *enduser*. Harga yang berlaku pun karuan saja bukan yang sewajarnya, melainkan harga artifisial yang telah direkayasa untuk kepentingan spekulasi.

Kapan kecemasan-kecemasan itu menjadi kenyataan, tak seorang pun dapat memastikannya. Namun yang agak pasti, developer yang berniat membangun pada 1995 ini memang patut mengkaji ulang niatnya itu agar tidak menambah parah situasi kelebihan pasok yang sekarang telah terjadi. Salah satu data yang dapat simak adalah yang dilansir konsultan properti PT Procon Indah/JLW, salah satu konsultan properti yang banyak dipercaya developer, pertengahan Januari lalu. Sampai tahun 1997, diperhitungkan akan terdapat 25.000 unit apartemen. 16.000 unit di antaranya telah terpesan pada 1994.



Procon juga berpendapat, bisnis apartemen mulai menyurut. Cahaya terang yang selama 1994 menerangi, akan berganti dengan kemuraman. Buktinya, ada beberapa apartemen yang mulai tersendat, bahkan tertunda. Bisnis apartemen 1995 tidak akan sebaik tahun lalu. Semua penjualan apartemen mulai *slow down.*

Kelebihan pasok yang terjadi, menurut Craig Williams, Direktur Procon Indah/JLW Asia, berakibat pada penurunan tingkat hunian pada apartemen sewa hingga rata-rata mencapai 78

persen tahun 1994. Keadaan ini akan berlanjut tahun ini. Harga sewanya pun *drop*, misalnya untuk apartemen tipe tiga kamar tidur turun sebesar 5 persen. Namun apartemen di lokasi prima tetap menikmati tingkat hunian lebih dari 90 persen. PT Procon Indah juga mencemaskan ting-ginya angka penawaran untuk kondominium mewah. Di samping karena pembelinya terbatas, banyak juga yang memborong untuk spekulasi dibanding dihuni.

Khusus untuk DKI, DPP REI menyingkap data lain lagi. Menurut Kosmian Pudjiadi, Direktur PT Pudjiadi Prestige —perusahaan yang disebut-sebut handal dalam bisnis apartemen karena kepeloporannya dalam hunian vertikal tersebut, di DKI Jakarta per tahunnya terdapat permintaan rumah sebesar 54.000 unit. Kalau diambil angka secara konservatif yang berminat tinggal di apartemen sebesar 30 persennya, maka terdapat angka permintaan 16.200 unit.

Sementara, Rusun memengah-atas yang telah beroperasi sampai dengan 1994 sebanyak 47 proyek. Dan Rusun yang akan selesai dibangun antara 1994-1997 mencapai 73 proyek atau 29.941 unit. Maka sampai 1997 nanti akan terdapat pasok sekitar 34.000 unit. Artinya,''Ada kelebihan pasok,'' kata Kosmian.

Yang menggembirakan —kalau memang layak disebut begitu, tidak semua kalangan sependapat bahwa *property crash* yang diakibatkan ketidakmampuan developer mengembalikan kredit segera melanda dunia properti. Misalnya Menpera Ir. Akbar Tandjung, meskipun ia mengakui telah terjadi kelebihan pasok, namun sektor properti adalah sesuatu yang bersifat fluktuatif. Kelebihan pasok akan segera teratasi dengan tingginya kebutuhan orang pada rumah. Ia yakin, prospek bisnis ini masih baik. ''Sekarang tinggal tahan-tahanan saja. Apakah developer mampu survive supaya tidak terjadi kredit macet?'' katanya seperti dikutip Warta Ekonomi.

Ketua DPP REI Enggartiasto menilai, *property crash* tidak akan pernah terjadi. Yang mungkin terjadi adalah *missmatch*, penundaan pengembalian kredit kepada perbankan. Ini terjadi karena penjualan yang sudah dilakukan terhambat oleh pembayaran dari konsumen akibat proyek yang dikerjakan developer tertunda.

Marie Pangestu, pengamat ekonomi dari CSIS, belum bisa memastikan apakah kelebihan pasok apartemen akan menimbulkan *property crash* atau tidak. Namun yang jelas, kelebihan pasok tidak identik dengan timbulnya *crash*.

Kosmian menambahkan, pelan-pelan kelebihan pasok di sektor apartemen akan teratasi karena angka 30 persen yang berminat tinggal di Rusun makin bertambah. ''Pertambahannya kami asumsikan bisa mencapai langsung 60 persen atau naik bertahap sepuluh persen-sepuluh persen.'' Dia masih optimis akan cerahnya bisnis apartemen pada tahun-tahun berikut dengan alasan kebutuhan hunian secara global masih lebih besar dari pasok yang ada.

Angka pertambahan yang berminat tinggal di apartemen, katanya, banyak tergantung pada developernya. Setelah ramai-ramai menempuh masa-masa kejayaan menarik uang muka dan cicilan, developer mulai dituntut komitmennya. Maksudnya, yang belum mulai membangun, harus segera membangun sesuai jadual yang dijanjikannya. Yang telah membangun, dituntut memberikan pelayanan dalam bentuk pengelolaan apartemen yang aman dan nyaman dalam arti yang seluas-luasnya —seperti yang dirinci dalam janji iklan-iklan mereka saat merayu konsumen. Dengan kata lain, menurut istilah Kosmian, sukses di bidang *hardware* (fisik bangunan) harus diimbangi dengan sukses *software*-nya (manajemen pengelolaan).

''Kita lihat saja pada 1995/1996, bagaimana pengelolaannya. Kalau ter-nyata apa yang dijanjikan lebih baik, lebih nyaman, lebih efisien, dibandingkan dengan tinggal di rumah biasa, maka angka permintaan yang 30 persen itu akan meningkat.'' ■

HS/BB

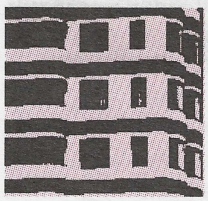
TATAN RUSTANDI

PEMBANGUNAN APARTEMEN MENENGAH ATAS
BISNISNYA MULAI SURUT

SUKA DUKA TINGGAL DI RUSUN

ANTARA YANG MEWAH DAN SEDERHANA

Sejumlah penghuni menuturkan pengalamannya tinggal di Rusun sederhana dan mewah. Ternyata pengelola berperan besar membuat penghuninya betah.



Bagaimana rasanya tinggal di rumah susun (Rusun)? Meskipun bisnis Rusun atau apartemen sedang *booming,* jangan anggap *norak* pertanyaan itu. Maklum, di mata sebagaian besar orang Indonesia, Rusun yang sederhana atau mewah masih identik dengan ''barang impor'' yang masih asing. Berbagai pertanyaan yang menyangkut kepemilikan, kebiasaan, keamanan, kenyamanan, dll, masih sering terdengar ketika ditawari tinggal di Rusun.

Jika mendengar penuturan sejumlah pihak yang dihubungi *Properti Indonesia,* tampak bahwa tinggal di Rusun ada enak dan tidaknya. Bagi kalangan berduit yang mampu tinggal Rusun mewah, tentu saja lebih banyak enaknya. Sebaliknya, bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan hanya mampu tinggal di Rusun sederhana, relatif lebih banyak dukanya — jika duka itu didentikan dengan soal kemewahan dan kenyamanan. Bukankah *you get what you pay?*

Tak sedikit warga Rusun sederhana mengeluhkan kenyamanan itu. Bisingnya suara, misalnya, "ada orang mengetuk pintu saja, suaranya bisa terdengar oleh seluruh penghuni selantai," keluh seorang penghuni Rusun Pulomas, Jakarta.

Begitu pula keluhan penghuni di Rusun-rusun lain, seperti di rusun Pulo Gadung dan Kebon Kacang yang terletak di Jakarta Timur dan Jakarta Pusat. Menurut salah seorang penghuni Rusun Kebon Kacang, Dra Hartati Sri, hal itu antara lain dikarenakan sekat ruangan di rumah yang satu dengan yang lainnya cukup tipis dan tidak kedap suara. ''Jadi sangat mengganggu " katanya. Itulah masalah yang rata-rata dirasakan masyarakat yang berpenghasilan rendah dan sedang.

Berbeda dengan Rusun non sederhana (yang lebih akrab dengan sebutan apartemen) yang diperuntukan bagi kaum menengah ke atas. Dari kebanyakan mereka yang tinggal di apartemen, rata-rata merasa kenikmatannya, selain *privacy* lebih terjaga, " tingkat kenyamanan dan ketenenganya juga lebih terjamin," ujar beberapa penghuni.

Wajar memang. Mengingat, mereka tinggal di apartemen dengan berani membayar mahal. Berbeda dengan di Rusun sederhana yang segalanya serba terbatas. Di apartemen segalanya telah disediakan. Dari soal *privacy* —yang kalau di rusun sederhana mengalami gangguan, di apartemen tidak. Begitu pula urusan sepele yang melelahkan kalau tinggal di rumah konvensional, di rusun menengah atas ini tak bakal ada lagi.

Hal itu, menurut Cosmas Batubara, mantan Menteri Negara Perumahan Rakyat

Cosmas Batubara :

Property Management Menciptakan Kenikmatan di Apartemen

Pria kelahiran Purbasaribu, Simalungun, Sumut, 19 September 1938 ini, dengan ramah menyambut kedatangan Properti Indonesia *di beranda belakang apartemen Luxury Prapanca Apartemen. Pria itu, Cosmas Batubara, mantan Menteri Muda Perumahan Rakyat, kini menjadi anggota Tim P7 serta komisaris diberbagai perusahaan real estate. Tinggal di apartemen tersebut, menurut Cosmas, hanya sementara saja sambil menunggu rumahnya di Jalan Sumatera, Jakarta, selesai direnovasi. Berikut petikan wawancara pengalaman Cosmas Batubara tinggal di rumah susun.*

Bagaimana pengalaman Bapak tinggal di Rusun?

Bagi saya cukup pengalaman setahun lebih tinggal di apartemen untuk bisa menghayati apa yang ikut saya konsepkan dulu mengenai rumah susun itu. Menurut saya cukup puas. Nggak ada masalah. Itu juga kami tinggal berdua, suami isteri, anak-anak kadang-kadang. Tapi kalau tamu tamu saya datang, kalau banyak saya terima disini (depan kolam renang,red). Kalau banyak diatas, saya dilantai tiga.

Kami sudah hampir setahun tinggal di sini, boleh dikatakan tidak mengalami kesulitan. Keamanan diatur, kebersihan, ketertiban, kalau ada rusak begitu kita telepon mereka langsung datang. Dan kalau listrik mati mereka segera menghidupkan gensetnya sehingga tidak mengalami masalah.

Apakah ada perbedaan yang mencolok antara tinggal di rumah konvensional dan rusun menengah ini?

Tentu saja ada perbedaan. Pertama, kalau tinggal di rumah biasa itu, urusannya banyak. Semua harus diurusi. Sedangkan tinggal di rumah susun itu sudah dikelola oleh orang lain. Kedua, kalau tinggal di rumah sendiri, *security* kita urus sendiri. Kalau kita mau keluar kota dan kebetulan enggak ada keluarga yang tinggal, menjadi pemikiran bagaimana meninggalkan rumah. Sedangkan disini, kita nggak perlu mikir itu karena ada kelompok *se-*

yang pernah beberapa bulan tinggal di apartemen Luxury Prapanca karena rumahnya direnovasi, segalanya sudah ada yang mengurusi. Yaitu kelompok manajemen profesional yang dibayar para penghuni untuk mengelola apartemen yang biasa disebut *property management.*

Property management inilah yang bertanggung jawab atas pengelolaan apartemen. Misalnya di Luxury Prapanca Apartemen, seperti dituturkan Cosmas Batubara, setiap penghuni dikenai *maintenance fee* sebesar US $ 1 per meter persegi per bulan. ''Dulu saya membayar US $ 177 per bulan untuk itu, karena di apartemen ini saya menempati 177 meter persegi," kata Cosmas yang sekarang menjadi anggota tim P-7. Jadi, lanjut aktivis 66 ini, dengan pembayaran sejumlah itu *property management* tersebut mengatur semuanya. Termasuk, membersihkan pekarangan, merawat dan memperbaiki *lift* kalau rusak, kolam renang, tempat senam, atau lapangan tenis.

Begitu pula kalau listrik mati dan air macet. Penghuni tinggal menelepon, staf *property management* langsung datang memperbaikinya. Bahkan untuk pembayaran langganan listrik dan air serta telepon yang memang menjadi tanggungan penghuni, *property management* yang melakukannya. Lalu soal keamanan, mereka juga yang mengatur penjagaannya, " jadi semuanya beres, seperti saya sendiri selama disana tak menemui kesulitan, " katanya.

Malah masih ada lagi kewajiban lain dari *property management.* Yaitu mengatur proses sosialisasi antar penghuni membuat acara-acara pada waktu-waktu tertentu, agar penghuni satu dengan yang lainnya bisa mengenal dan berhubungan. Semua itu, menurut Cosmas sudah sesuai dengan apa yang ikut dikonsepkan dalam UU Rusun No.16/85 dan PP No.4/88. Di mana di dalam UU Rusun tersebut memang diperkenalkan apa yang disebut dengan asosiasi atau perhimpunan penghuni untuk di terapkan pada rusun secara keseluruhan.

Namun dalam pelaksananya kini terjadi perbedaan. Bila di Apartemen diserahkan sepenuhnya kepada *property management* yang biasanya tak lain adalah developernya sendiri atau profesional tertentu, maka di Rusun sederhana, baik yang dibangun Perum Perumnas atau oleh Pemda DKI, asosiasi penghuni itu diatur sendiri oleh para penghuni. Padahal dulu pihak Perum Perumnas dan Pemda DKI juga yang memegang pengelolaan di Rusun Rusun sederhana. Sekarang, Perum Perumnas dan Pemda DKI hanya membantu saja.

Seperti yang terjadi di Rusun Tanah Abang (RSTA), Jakarta misalnya. Sejak 1981, pengelolaan sepenuhnya dulu ditangani langsung oleh pihak Perum Perumnas. Sama seperti di apartemen, biaya pengelolaan dan pemeliharaan di RSTA ini juga ditanggung bersama oleh para penghuni. Yaitu dengan membayar IPPl (Iuran Perawatan dan Pemeliharaan Lingkungan) sebesar Rp 3 ribu

curity. Ketiga, kalau ada tamu, disini ada pengelola yang bisa mencatat, siapa tamu-tamu kita dan apa keperluannya. Jadi ada untungnya ada kekuranganya. Jadi, menurut saya, pilihan-pilihan tersebut sangat individual.

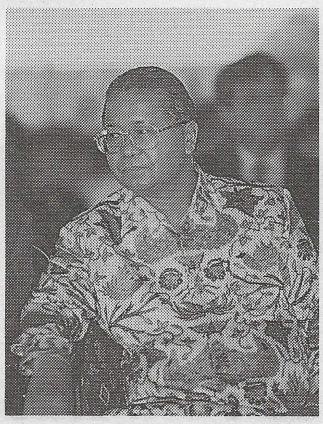
Tetapi, dari pengalaman saya, hampir tidak banyak problem yang kami alami waktu tinggal di rusun sendiri (konvensional) dibanding dengan tinggal di rumah biasa.

Lalu, kehidupan di Rusun itu bagaimana ?.

Dalam UU Rumah Susun memang diperkenalkan asosiasi atau perhimpunan penghuni. Saya lihat ini sangat cocok diterapkan pada rumah-rumah susun yang digolongkan rumah susun secara keseluruhan. Tetapi dalam pelaksanaan saya lihat dibagi dua. Pada rumah susun yang di bangun Perum Perumnas dan juga oleh DKI, asosiasi penghuni itu diatur sendiri oleh para penghuni dengan dibantu oleh DKI atau Perum Perumnas. Pada rumah susun apartemen saya lihat didekati dengan cara , prinsip tetap pada asosiasi penghuni, tetapi para penghuni itu memberi kuasa kepada kelompok manajemen untuk mengelola apartemen, yang disebut *property management.*

Jadi penghuni - penghuni menyerahkan kewenangannya kepada property management?

Ya, penghuni-penghuni memberi kewenanganya kepada property management secara tertulis seperti pengalaman saya di sini. Kami tanda tangani suatu surat dan diserahkan kepada *property management.* Saya lihat memang *property management* adalah salah satu *solution* karena terdiri dari orang-orang *skilled*, pandai dan mengerti mengelola suatu apartemen. Dengan demikian sangat profesional menangani problem-



COSMAS BATUBARA

problem apartemen. Dengan ditangani secara profesional maka penghuni juga menikmati tinggal di rumah susun tadi karena mereka tidak perlu dipusingkan oleh masalah listrik mati atau air tidak jalan, ada pekarangan kotor atau ada gangguan - gangguan lain. Sedangkan dengan adanya property management yang profesional yang dibayar oleh para penghuni, hal-hal yang saya sebutkan tadi, ditangani oleh *property management.* Jadi penghuni merasakan nikmatnya.

Di sisi lain, selain mengelola, *property management* ini juga berkewajiban untuk mendekatkan para penghuni. Maka ia juga mengatur acara-acara pada waktu-waktu tertentu untuk bisa bertemu sehingga mereka juga mengenal antara yang satu dengan yang lainnya. Ini saya lihat praktek sehari-hari seperti yang saya alami di Luxury Prapanca Apartement ini.

Kewajiban penghuni apa saja ?.

Penghuni itu membayar sejumlah uang kepada *property management.* Dalam kasus kami ini bayar US $ 1 per meter persegi per bulan. Jadi *property management* mengatur semua, termasuk membersihkan kolam ini, tempat senam ini, tenis di belakang, mengatur keamanan, mengatur seluruhnya. Jadi kalau saya menempati 177 m^2 maka saya bayar US $ 177 per bulan. Jadi, dengan demikian kewenangan saya berikan. Tapi saya bayar juga karena mereka mengerjakan itu untuk saya atas nama saya. Dengan demikian bisa mencapai apa yang kita harapkan ■

per kepala keluarga per bulan.

Karena itu jenis pengelolaan oleh Perum Perumnas di RSTA dulu dengan di apartemen oleh *property management* kini pun tak berbeda. Yaitu pengelolaan yang meliputi antara lain, pemeliharaan gedung, kebersihan, lingkungan, pemeliharaan taman, mengatur tempat parkir, melakukan perbaikan kerusakan-kerusakan seperti kebocoran kerusakan lampu, kerusakan pompa dan sebagainya.

Sejak RSTA sudah sudah tidak lagi ditangani langsung oleh Perum Perumnas, para penghuni sendiri memilih pengurusnya sendiri. "Yakni dengan melakukan pemilihan pengurus dari kalangan penghuni dengan masa bakti kepengurusan selama 3 tahun , " kata Drs Djunaidi, Ketua Perhimpunan Penghuni RSTA.

Namun pengelolaan oleh rusun yang ditangani oleh pengurus dari kalangan penghuni itu menimbulkan berbagai masalah yang mengundang keluhan dari para penghuni, seperti yang terjadi di RSKB (Rumah Susun Kebon Kacang), Jakarta, misalnya. Halaman belakang yang mestinya menja-di milik bersama, oleh beberapa penghuni dipagari untuk dijadikan dapur pribadi. Sementara pengurus, menurut Dra. Hartati Sri D —salah seorang penghuni disana, tak cukup memiliki kekuatan melarangnya dibanding ketika pengelolaan masih dipegang Perum Perumnas dulu.

Meski begitu, secara umum, hasil kerja pengurus perhimpunan penghuni di RSKB ini, menurut Hartati lagi, cukup berhasil. " Adanya Koperasi Perhimpunan Penghuni, adalah salah satu contohnya," ujarnya. Di mana koperasi tersebut tak hanya menyediakan barang-barang kebutuhan saja, melainkan juga merupakan usaha simpan pinjam yang sangat membantu warga.

Begitu pula dalam melakukan pelayanan *maintenance*-nya. Para pengurus cukup sigap dalam meanggapi keluhan. Sebagai misal, ada warga yang mengalami masalah air dan kerusakan bagian bangunan tempat tinggalnya. " Begitu menerima laporan, pengurus langsung mengirim petugas untuk memperbaiki kerusakan yang ada," ujar Hartati.

Walaupun begitu bukan artinya para penghuni bergantung sepenuhnya kepada pengurus. Karena, seperti halnya di apartemen, di Rusun sederhana pun ada pengurus RT/RW yang mengkoordinir kerja bakti. Sementara di apartemen — barangkali karena kesibukan penghuninya, maka keberadaan RT/RW di apartemen apartemen terbatas untuk memenuhi kebutuhan administratif atau surat-surat saja.

Di rusun sederhana macam RSKB ini, keberadaan RT/RW juga dituntut bekerja sama dengan pihak pengurus perhimpunan penghuni untuk melakukan pengelolaan berbagai fasilitas yang tersedia . Antar lain taman, lapangan bola, lapangan basket, lapangan voli, lapangan bulu tangkis, tempat senam serta tempat kesenian dan sebagainya. Hal ini tentunya dimaksudkan agar bisa lebih baik terutama dalam meringankan baban iuran para warga.

WARGA RUMAH SUSUN SEDERHANA
TIDAK PERLU CEMAS LAGI

Sebab dengan pengelolaan *maintenance* dan pengaturan penggunaan fasilitas yang baik, maka kerusakan akan jarang terjadi. Dan sudah tentu itu berarti mengurangi iuran perbaikan, yang selama ini tiap bulan rutin ditarik secara bervariasi dan sukarela dari Rp 500 s/d Rp 2500 dan Rp 10.000 Padahal, tarikan rutin lain yang mesti dibayar sudah ada, yaitu untuk IPPL Rp 3000 dan sampah Rp 2000 per bulan per kepala keluarga. Di Rusun Kemayoran, seorang warga yang menghuni T 21, mengaku setiap bulannya mengeluarkan biaya antara lain untuk kebersihan Rp 1000, parkir 5000, dan gas untuk memasak Rp 11.000.

Hal yang sama dilakukan juga dirusun Tanah abang RSTA. Sehingga pengurus yang dipilih dari warga di rusun Tanah Abang RSTA ini pun, menurut ketuanya, Drs Djunaidi, Cukup lancar pula menjalankan kewajibannya.

Zul Tandjung, warga Kemayoran yang rumahnya terkena proyek peremajaan untuk kompleks kota baru Bandar Kemayoran, mengaku Rusun T 21 yang ditinggalinya sekarang lebih baik dibanding tempat tinggalnya dulu. Di Rusunnya telah tersedia fasilitas gas, daya listrik, dan air PAM yang jarang mengalami gangguan. ''Taman bermain buat anak-anak juga luas. Pokoknya Rusun ini baik buat perkembangan anak-anak,'' tuturnya.

Dalam bersosialisasi dengan tetangga, Zul mengaku tak ada masalah. ''Asal tidak jail pada orang, kita pasti tidak dijalin orang,'' katanya.'' Yang menggembirakannya, dia dapat membuka usaha kantor agen sebuah perusahaan ekspedisi.

Mendengar cerita-cerita di atas, agaknya dapat dikatakan bahwa tinggal di apartemen atau Rusun yang sederhana sekalipun, bukanlah sesuatu yang perlu dicemaskan. Kalau ada sedikit ''gesekan'' wajaralah, namanya juga hidup bertetangga. Namun kenyataannya lebih banyak lagi masyarakat kita yang belum siap menerimanya.

Bukan mustahil hal itu berkaitan dengan kebiasaan dan citra kenyamanannya yang belum terbayangkan, seperti diungkap Djunaidi. Padahal, katanya, semua fasilitas penunjang untuk mencapai kenyamanan dan ketentraman, sudah cukup tersedia.

Akhirnya, seperti dituturkan mereka yang telah krasan tinggal di Rusun, semuanya terpulang kepada bagaimana mengelolanya dan bagaimana pula mental pengurusnya. Misalnya, jangan sampai terulang, ada pengurus di perhimpunan penghuni yang tidak beres mengelola keuangannya .

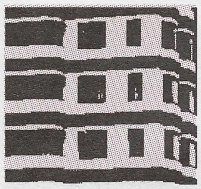
"Dalam laporan disebutkan dana terkumpul ada Rp 105 juta namun yang tersisa di saldo akhir hanya Rp 2 juta, " ungkap seorang warga Rusun Tanah Abang. Tentu saja, pengelolaan *maintenance*-nya jadi berantakan. Dan itulah antara lain yang menyebabkan rusaknya citra Rusun sederhana di mata masyarakat ■

(Tim Properti Indonesia)

EFISIENSI

HIDUP HEMAT DI RUMAH SUSUN

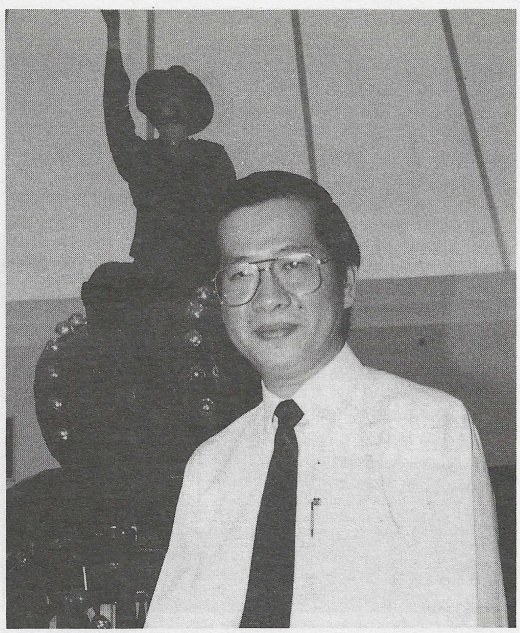
Tinggal di rumah susun dapat lebih menghemat, asal penghuninya bisa hidup secara efisien.



Mana lebih hemat, tinggal di rumah susun atau rumah horisontal? Jawabannya bisa berbeda, tergantung dari siapa yang memperoleh pertanyaan ini. Bagi keluarga besar dengan banyak anak, ditambah lagi pembantu, tinggal di rusun bisa kurang nyaman dan mahal. Ambil contoh hitung-hitungan yang dibuat Tondy Lubis, salah satu manajer di Colliers Jardine Indonesia. Harga sebuah kamar di apartemen menengah, ditaksir Tondy, sekitar US$ 50.000. Itulah harga yang harus dikeluarkan jika seorang anak ingin ditempatkan di kamar sendiri. Jika ada 5 anak, si ayah harus mencari tipe penthouse yang harganya bisa di atas Rp 1 miliar. Belum lagi soal di mana menempatkan pembantu. Padahal dengan uang sekitar Rp 5 juta, Anda dapat menambah kamar tidur di halaman belakang rumah horisontal.

Tapi coba tanyakan hal itu pada keluarga muda tanpa anak, yang keduanya bekerja di kawasan pusat kota. Mereka tak perlu berpikir soal ruang untuk anak, apalagi pembantu karena semua pekerjaan rumah dapat dikerjakan sendiri. Bagi mereka, tinggal di apartemen yang dekat dengan tempat mencari nafkah, jelas menguntungkan. Punya banyak waktu efektif karena tak perlu bermacet-macet di jalan, dan hemat ongkos transportasi.

Dari dua gambaran di atas, hal utama yang perlu diperhatikan penghuni rusun adalah masalah efisiensi. Rusun dirancang dengan ukuran serba pas-pasan. Mereka yang biasa menyimpan banyak barang di dalam rumah sehingga mirip gudang, menurut Dr. Paulus Wirutomo, tak bisa melakukan hal itu di rusun. Mereka juga sulit melakukan aktivitas yang berhubungan dengan mata pencahariannya, berjualan di rumah misalnya. Atas kenyataan itulah, beberapa rusun murah di DKI Jakarta dibangun dengan konsep rumah usaha. Unit-unit rusun di lantai bawah, didesain dengan konsep yang memungkinkan penghuninya melakukan kegiatan usaha.



TATAN RUSTANDI

NANDA WIDYA
MENGHEMAT US$ 500 SEBULAN

Bagaimana dengan biaya pemeliharaan dan iuran bulanan? Bagi penghuni rusun murah, yang memiliki fasilitas hunian dan lingkungan terbatas, iuran itu relatif tidak besar. Di rusun sederhana Tanah Abang, iuran yang dipungut pada setiap unit hanya Rp 3.000, yang digunakan sebagai Iuran Perawatan dan Pemeliharaan Lingkungan (IPPL).

Untuk rusun menengah atas, biaya-biaya tambahan yang harus dikeluarkan itu memang lebih beragam dan cukup mahal. Untuk *service charge* dan biaya utilitas bersama, rata-rata pengelola apartemen di Jakarta saat ini memungut US$ 1 per M^2. Jika Anda memiliki unit apartemen seluas 75 M^2, berarti Anda harus mengeluarkan Rp 160.000 lebih sebulan. Belum termasuk pemakaian listrik dan air. "Tapi kalau ditotal-total, iuran di apartemen itu masih lebih murah dibandingkan biaya tinggal di rumah horisontal," ujar Cosmas Batubara, yang pernah tinggal 1 tahun di apartemen sewa milik Pudjiadi Prestige.

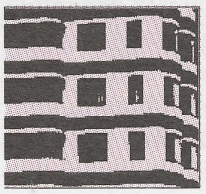
Ir. Nanda Widya, Direktur Eksekutif PT Metropolitan Development, grup developer yang akan membangun Metropolitan Condominium di Bekasi, punya hitungan lain yang cukup menarik. Ia mengambil contoh, para *ekspatriat* yang menyewa kamar di hotelnya, Horison Bekasi, untuk jangka waktu yang lama. Untuk tipe kamar standar, rata-rata sewa perbulan di hotel berbintang empat itu, minimal US$ 2.000 sebulan. Sewa perbulan di apartemen dengan ruangan yang lebih luas, katanya, hanya US$ 1.500. Jika di Bekasi terdapat *service apartment*, ia yakin, para *ekspatriat* itu mau pindah ke sana. Atas dasar hitung-hitungan itulah, perusahaannya akan membangun Metropolitan Condominium, yang berlokasi di sebelah Metropolitan Mall Bekasi.

Tinggal di apartemen lebih hemat atau lebih mahal, akhirnya tergantung pada kondisi dan gaya hidup masing-masing orang ■ ***BB***

MINAT TINGGAL

AGAR HIDUP TAK HABIS DI JALAN

Minat masyarakat untuk tinggal di rumah susun meningkat, terutama para warga suburban *yang bekerja di pusat kota. Tapi mengapa, banyak kondominium di pusat kota sepi penghuni?*



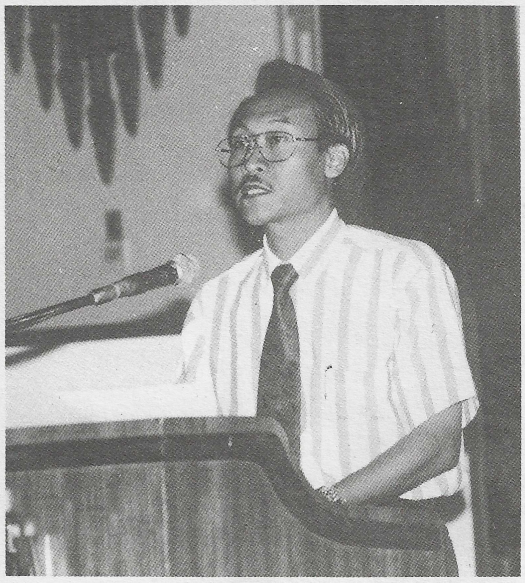
Pergi petang pulang petang. Itulah salah satu ungkapan yang sering ditujukan bagi masyarakat yang tinggal di pinggiran Kota Jakarta, tapi berkantor di Jakarta. Mereka berangkat bekerja jam 6 pagi atau bahkan jam 5.30, agar sampai di kantor sebelum jam 8.00, dan tiba kembali di rumah di atas jam 7 malam. Tidak percaya? Tengoklah daerah-daerah di sekitar Jakarta yang terdapat banyak kawasan permukiman, seperti Bekasi, Depok, dan Tangerang. Sejak jam 6 pagi, ribuan orang sudah menunggu kendaraan umum ke berbagai jurusan di Jakarta. Begitu juga bagi yang memiliki kendaraan sendiri, kurang lebih pada jam itulah mereka harus berangkat ke kantor agar tidak terjebak kemacetan di jalan. Dilihat dari sisi waktu produktif, setiap hari mereka rata-rata membuang 4 jam waktunya di jalan. Belum lagi, jika dilihat dari sisi biaya transportasi dan problem sosial yang timbul dari kondisi ini. Misalnya, sedikitnya waktu yang tersisa bagi keluarga.

Di masa mendatang, situasi seperti itu diperkirakan akan terus terjadi. Bahkan akan lebih parah, terutama bagi masyarakat berpenghasilan menengah-bawah, karena permukiman yang dibangun untuk segmen ini dapat dipastikan akan dibangun ke daerah yang lebih jauh dari Jakarta. Makin mahalnya harga tanah di daerah sekitar Jakarta, merupakan salah satu penyebab utamanya. Kondisi inilah yang antara lain menjadi pertimbangan Pemda DKI Jakarta untuk mendorong pembangunan rumah susun, sebagai alternatif hunian di perkotaan. "Cepat atau lambat, warga DKI Jakarta harus mau tinggal di rumah susun," demikian pernah dikatakan Gubernur DKI Jakarta Surjadi Sudirdja. Beberapa kota besar lainnya, seperti Bandung dan Surabaya, di masa mendatang nampaknya juga akan mengarah ke sana. Walaupun, belum memproyeksikan target pembangunan sebesar DKI.

Untuk mengetahui seberapa besar minat masyarakat mau tinggal di rumah susun itu, *Properti Indonesia* melakukan pengumpulan pendapat (semacam *polling*) kepada 100 responden, yang terdiri dari pegawai negeri dan pekerja swasta yang berkantor di Jakarta. Sebagian diantara mereka adalah pengunjung pameran perumahan yang diselenggarakan Debindo dan REI di Jakarta Hilton Convention Center, Januari lalu. Para responden yang dipilih secara acak itu, 60 diantaranya tinggal di wilayah Jakarta, dan sisanya tinggal di wilayah Botabek (Bogor, Tangerang, Bekasi).

Dari level pekerjaan, 49 diantara mereka menduduki jabatan staf, 26 penyelia, 11 manajer menengah, 9 manajer tingkat atas, dan 5 direksi. Dari segi pendapatan, 12 diantara mereka berpenghasilan di bawah Rp 300.000, 13 antara Rp 300.000 dan Rp 600.000, 7 antara Rp 600.000 dan Rp 900.000, 22 antara Rp 900.000 dan Rp 1,2 juta, 16 antara Rp 1,2 juta dan Rp 1,5 juta, 21 antara Rp 1,5 juta dan Rp 2 juta, dan 9 sisanya berpendapatan di atas Rp 2 juta.

Pemilihan responden ini didasarkan sifat pekerjaan mereka yang sangat terikat di kantor dan sebagian dari mereka tergantung pada transportasi umum yang tidak menentu jadwal dan kondisinya. Keseluruhan responden ini memang tidak mewakili seluruh lapisan masyarakat, karena tak menyertakan masyarakat dari sektor informal yang tidak memiliki penghasilan tetap (*nonfixed income*). Mereka yang tidak harus bekerja di satu tempat tertentu ini, biasanya tidak memiliki masalah pulang-pergi ke tempat bekerja. Sebagai keseluruhan, pengumpulan pendapat ini harus diakui bukanlah pendekatan yang sempurna untuk menangkap persepsi dan minat masyarakat untuk tinggal di rumah susun. Tapi setidaknya, ini dapat

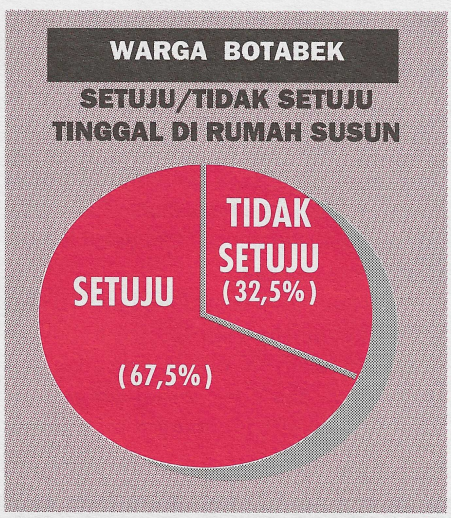


TATANRUSTAMADI

PAULUS WIRUTOMO
PEMBANGUNAN RUSUN MURAH HARUS DIGALAKKAN

memberi gambaran mengenai respon para pekerja terhadap pembangunan rusun yang tengah digalakkan oleh pemerintah saat ini.

Dari 40 responden yang tinggal di Botabek, 27 (67,5%) diantara mereka bersedia pindah ke rumah susun di Jakarta. Padahal di antara mereka, mengaku ada yang sudah memiliki rumah sendiri. Mereka yang mau tinggal di rumah susun itu, 26 diantaranya mengemukakan alasan untuk menghemat waktu dan biaya transport. Hanya satu yang beralasan karena harganya lebih murah. Kolom jawaban lebih bergengsi, dekat ke pusat hiburan, dan kolom lain-lain (yang terbuka untuk diisi apa saja) tidak satupun yang mengisi.



Dari 13 warga Botabek yang tidak berminat pindah ke rumah susun di Jakarta, 4 beralasan karena kurang nyaman, 1 mengisi kolom terlalu mahal harganya, 3 menjawab tidak terbiasa, 1 karena kurang infromasi, dan 4 lainnya kurang berminat karena tidak memiliki halaman sendiri.

Responden yang saat ini tinggal di Jakarta (60 orang), 38 (63,3%) diantaranya ternyata tidak bersedia di rumah susun. Alasannya: 12 responden menjawab karena tanah dan bangunannya tidak bisa dimiliki sendiri, 8 karena merasa kurang nyaman dan aman, 5 menjawab belum terbiasa, 3 karena kurang informasi mengenai tata cara hidup di apartemnen, 2 menjawab terlalu mahal harganya, dan 2 sisanya karena biaya pemeliharaan dan iuran per bulannya terlalu tinggi.

Warga Jakarta (22) yang bersedia tinggal di rumah susun, 12 diantaranya menjawab karena lebih efisien, 2 karena fasilitas huniannya lebih lengkap, 3 karena keamanan lebih terjamin, 1 karena lebih bergengsi, dan 4 sisanya karena menilai harganya lebih murah dibandingkan harga rumah horisontal.

Cukup menarik mengamati alasan-alasan yang dikemukakan dua kelompok warga yang tinggal di Jakarta dan luar Jakarta itu mengenai minat atau tidak berminatnya mereka untuk tinggal di rumah susun. Sebagian besar warga Botabek ternyata melihat masalah terbuangnya waktu mereka di perjalanan, sebagai hal paling serius. Masalah waktu ulang-alik dari rumah ke tempat bekerja ini, bagi warga Jakarta yang sebenarnya juga dihadapkan pada persoalan kemacetan di jalan, ternyata tidak membuat masalah ini menjadi alasan utama bagi mereka untuk mau pindah ke rusun.

Sebagian besar (22) warga Jakarta yang menolak tinggal di Jakarta ini, ternyata lebih didasarkan pada pertimbangan ekonomis. Lalu, untuk siapakah apartemen-apartemen menengah atas yang saat ini banyak dibangun itu? Jika pengumpulan pendapat ini dapat dianggap mewakili seluruh lapisan masyarakat berpenghasilan tetap, jawabannya mungkin bukan untuk warga Jakarta. Bagi warga Botabek? Mungkin juga tidak, karena sebagian besar kaum suburban itu belum tentu mampu membayar cicilan apartemen atau kondominium yang harganya cukup mahal itu. Dalam konteks inilah, kita dapat menjawab, mengapa banyak apartemen *strata title* yang dibeli orang Jakarta dan kini sudah beroperasi, banyak yang tidak diisi. Mungkin, apartemen menengah-atas itu mereka beli untuk disewakan atau dijual kembali.

Dr. Paulus Wirutomo, sosiolog yang menjadi staf pengajar di Program Pasca Sarjana UI, menyesalkan kosongnya apartemen-apartemen menengah atas yang sudah beroperasi itu. Jika terisi baik, hal itu sebetulnya dapat mendorong upaya pemasyarakatan tinggal di rumah susun. Skenarionya, menurutnya, memang harus berjenjang. Dimulai dari rusun kelas atas, kelas menengah, lalu kelas bawah. "Dengan begitu, masyarakat kelas bawah dapat mencontoh kelas menengah, dan kelas menengah meniru *life style* kelas di atasnya," ujarnya.

Paulus berpendapat, program pembangunan rusun memang sudah harus digalakkan dan dimasyarakatkan. Itu disebabkan, karena sistem transportasi massal di sini belum begitu baik. Dari segi pemasyarakatan, menurutnya, rusun menengah dan atas sebetulnya sudah tidak ada masalah. Ia yakin, untuk rusun murah pun akan dapat direspon baik oleh masyarakat, asal sasarannya tepat.

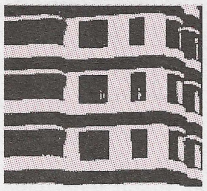
Ia menyebut contoh, rusun sederhana bagi warga Jakarta yang tinggal di daerah kumuh. Warga di sana berjenjang, ada yang bekerja di sektor informal, ada yang di sektor formal seperti PNS golongan I dan II. Yang harus dibidik untuk rusun yang dijual secara cicilan, menurutnya, adalah para pegawai itu. Mereka ini diback-up oleh instansinya, punya keinginan besar menjadi orang kota (*urban*), dan mau menyekolahkan anaknya lebih tinggi. " Jadi, mereka dapat merespon rumah susun lebih baik," ujar Paulus.

Bagi mereka yang bekerja di sektor informal, Paulus mengusulkan rusun sewa. Ia menilai, kelompok ini masih memiliki orientasi desa yang kuat. Mereka ke Jakarta hanya untuk cari uang, dan cita-citanya adalah membangun di desa. Paulus menunjuk kasus kebakaran di daerah kumuh yang kemudian di bangun rusun sederhana. Yang menempati rusun itu sebagian besar bukan warga semula, karena mereka mencari daerah kumuh lain agar biaya hidupnya lebih murah. "Jadi, solusinya adalah membangun rusun sewa yang betul-betul murah, karena kehadiran mereka di kota juga diperlukan dalam banyak hal," ujarnya. Ini merupakan tantangan bagi Pemda DKI ■ *HP/BB*

HUKUM

JANGAN MAIN-MAIN DENGAN PEDOMAN

Pemerintah bisa memberikan sanksi bila Pedoman Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun diabaikan developer. Bila benar pola 1:2:3 diterapkan, bagaimana dengan SK Gubernur DKI No.540 tahun 1990?



Terbitnya SK Menpera No. 11 tahun 1994 tentang pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun serta berita bahwa akan diterapkannya pola 1:2:3 bagi developer rumah susun, menarik perhatian banyak orang. Maklum, kedua masalah itu punya semangat keberpihakan kepada masyarakat luas. SK No.11 berupaya melindungi konsumen, sedang pola 1:2:3 (meskipun berupa berupa konsep dan belum menjadi kebijakan) didasari pemikiran untuk memecahkan masalah hunian masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan.

Pedoman pengikatan jual beli rumah susun ini, diharapkan dapat menyeimbangkan kedudukan antara developer dengan pembeli rumah susun sebagai konsumen. Selama ini, pembeli hanya disodori perjanjian standar yang sarat dengan syarat-syarat yang terlalu mementingkan developer, sedang konsumen dibuat tak berdaya. Maka, mengalir deraslah keluhan-keluhan masyarakat, baik lewat surat pembaca di media massa, lewat YLKI maupun yang disampaikan langsung ke Kantor Menpera.

Walau SK No.11 ini dinilai sementara kalangan mempunyai banyak beberapa kelemahan, namun pedoman tersebut dinilai sudah merupakan langkah maju. "Saya sambut baik upaya Menpera. Dari dulu tidak diatur, kini sudah ada ada pengaturannya," ujar pakar hukum Prof. Boedi Harsono.

Namun, guru besar FHUI dan Trisakti itu menggarisbawahi bahwa beberapa ketentuan dalam SK itu ada yang tidak jelas maksudnya dan tidak sesuai dengan UU No.16 tahun 1985 tentang rumah susun.

DAHLAN REBO PAING

KOSMIAN PUDJIADI
PERATURAN ITU HANYA SEBAGAI ALAT PENCEGAH

Misalnya, soal jual beli satuan rumah susun yang belum bersertifikat. Menurut UU rumah susun, satuan rumah susun baru dapat dijual setelah mendapat izin layak huni dari Pemda, sebagai salah satu syarat dikeluarkannya sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Begitu juga soal sanksi bagi developer yang melanggar. Tidak diketahui bagaimana kekuatan mengikatnya, apakah semata-mata sebagai pedoman yang bersifat anjuran saja. Kosmian Pudjiadi, Ketua Bidang Perkantoran dan Rumah Susun DPP RE, menafsirkan pedoman tersebut sebagai kode etik bagi developer dan penjual saja. Artinya, peraturan itu hanya sebagai alat pencegah dan bukan perangkat yang ampuh untuk mengatasi berbagai masalah antara penjual dan pembeli.

Walau demikian, tampaknya para developer juga tak bisa main-main dengan SK tersebut. Menpera Akbar Tandjung, jauh-jauh hari sudah memberi lampu kuning. "Pemerintah dapat mengambil tindakan," ujarnya soal sanksi tersebut. Tindakannya bisa dilakukan, menurut Menpera adalah dengan menegur developer yang bersangkutan. Bisa pula dalam bentuk tidak lagi memberikan izin jika developer tersebut akan minta izin baru.

Akan halnya soal pola 1:2:3 dalam pembangunan rumah susun, memang masih berupa konsep. "Masih perlu dikordinasikan dulu dengan menteri terkait yang menjadi anggota BKP4N," tutur Menpera kepada *Properti Indonesia*. Namun, Ketua Umum REI Enggartiasto Lukita, lebih setuju jika pola yang dipakai tetap mengacu pada SK Gubernur DKI No.540 tahun 1990. Menurut SK Gubernur itu para developer rumah susun wajib menyediakan 20 persen dari nilai lahan komersial untuk subsidi silang pembangunan rumah susun murah. "Ketentuan SK Gubernur itu lebih realistis," ujar seorang pemain properti terkemuka lain.

Memang sampai kini baru, menurut Kepala Dinas Perumahan DKI Ongky Sukasah, baru 4 developer besar yang menjalankannya. "Saya akan tagih terus janji para developer dalam melaksanakan SK 540 itu," ujar Ongky Sukasah, Kepala Dinas Perumahan DKI ■

PTU/JY

Prosedur Membeli Satuan Rumah Susun

Untuk membeli satuan rumah susun atau unit apartemen, setidaknya ada empat hal yang perlu dipertimbangkan calon pembeli. 1) Lokasi apartemen itu mudah dicapai baik dengan kendaraan umum maupun kendaraan pribadi, berdekatan dengan tempat kerjanya dan tempat-tempat strategis. 2) Harganya terjangkau oleh calon pembeli dan dapat dibantu dengan fasilitas kredit pemilikan satuan rumah susun. 3) Keamanan dan kenyamanan. 4). Keuntungan jangka pendek maupun jangka panjang jika dibandingkan dengan bunga deposito.

Selain pertimbangan di atas, sikap hati-hati juga penting, agar terhindar dari developer yang cedera janji, ketidakberesan perolehan dan penguasaan tanahnya atau apa yang dipesan tidak sesuai dengan kenyataan.

SIAPA YANG BOLEH MEMBELI SATUAN RUMAH SUSUN (SRS)

Setiap pembeli SRS akhirnya akan menjadi pemegang hak milik atas satuan rumah susun (HMSRS). Karena rumah susun boleh dibangun di atas tanah bersama yang berstatus hak milik, HGB dan hak pakai, maka otomatis setiap pembeli SRS harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah itu. Sampai kini, sebagian besar rumah susun dibangun di atas tanah HGB. Karena itu, SRS-nya hanya dapat dimiliki oleh WNI dan badan hukum Indonesia.

TATA CARA PENJUALAN SRS

Satu-satunya cara memperoleh SRS atau menjadi pemegang HMSRS adalah melalui "pemindahan hak" dalam bentuk jual beli HMSRS dari developer atau pemilik kepada pembeli. Saat dilakukan jual belinya mutlak harus sudah ada sertifikat HMSRS. Pelaksanaan jual belinya dilakukan di hadapan PPAT.

1. Dokumen yang diserahkan kepada PPAT:

a. Dokumen mengenai obyek jual belinya;
- Sertifikat HMSRS (asli) atas nama penjual.
- AD dan ART perhimpunan penghuni.

b. Dokumen tentang (calon) pembelinya:
- Bagi WNI asli cukup dengan KTP dan kadang-kadang ditambah dengan kartu keluarga.
- Bagi WNI Keturunan Asing: surat bukti kewarganegaraan RI, surat ganti nama (kalau ada), KTP dan kartu keluarga.
- Akta perkawinan (bagi yang menikah).

c. Dokumen tentang prosedur:

Tanda terima pembayaran biaya pendaftaran jual beli HMSRS dari kantor pertanahan setempat.

2. Pelaksanaan jual beli:

Pada hari dan tanggal yang ditetapkan, jual beli dilaksanakan di hadapan PPAT. Yang hadir di Kantor PPAT adalah: penjual (atau wakilnya yang diberi kuasa), pembeli (atau wakilnya yang diberi kuasa), saksi-saksi (biasanya pegawai kantor PPAT).

Setelah akta jual beli dibacakan dan isinya disetujui pejual dan pembeli, lalu ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi-saksi dan PPAT, lalu PPAT mencatat pelaksanaan jual beli itu dalam daftar akta yang disediakan.

3. PPAT wajib mendaftarkan jual beli itu di Kantor Pertanahan setempat. Dokumen yang diperlukan:

a. Akta jual beli HMSRS, b. Sertifikat HMSRS, c. AD dan ART perhimpunan penghuni rumah susun yang bersangkutan. d. Surat-surat yang diperlukan untuk pelaksanaan pemindahan hak (jual beli) tersebut No.1 sub a,b,c di atas.

PROSES PENDAFTARAN JUAL BELI HMSRS

Kepala Seksi Pendaftaran Tanah mencatat terjadinya jual beli pada: 1) Buku tanah HMSRS, 2) Sertifikat HMSRS. Lalu, nama penjual dicoret dan dicatat nama pembeli. Kemudian, sertifikat HMSRS oleh Kantor Pertanahan diserahkan kepada pembeli sebagai pemilik baru.

Biaya dan pajak yang menjadi kewajiban pembeli

1. Honor PPAT, 1/2 persen dari harga jual (pasal 6 Peraturan Menteri Agraria No.10/1961).
2. Biaya pendaftaran pemindahan hak HMSRS: a) Rp 25.000.- jika letak tanahnya di dalam kota. b) Rp 2.500 jika letak tanahnya di luar kota (pasal 4 ayat 1 Peraturan Ka.BPN No.2/1992).
3. Pajak pertambahan nilai : 10 persen dari harga jual.
4. Pajak Bumi dan Bangunan

BATAS-BATAS PEMILIKAN SRS

SRS adalah bagian bangunan bertingkat yang dibatasi dinding pemisah, langit-langit struktur dan lantai struktur. Batas-batas pemilikannya: a) Permukaan bagian dalam dari dinding pemisah, b) Permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, c) permukaan bagian atas dari lantai struktur.

Di luar batas-batas a,b,c tersebut menjadi kewajiban perhimpunan penghuni dan badan pengelola (*property management*) sebagai pengelola dan pemelihara atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama (*common property*).

Selain itu, setiap SRS juga dapat diketahui nilai perbandingan proporsional untuk setiap SRS terhadap hak bersama, yang dicantumkan pada sertifikat HMSRS.

KEWAJIBAN PEMEGANG HMSRS

a) Biaya pemeliharaan *(service charge)*. b) Biaya utilitas umum *(utility charge)*. Besarnya kewajiban a dan b ditetapkan oleh badan pengelola berdasarkan nilai perbandingan propor-sional setiap SRS dan dibayar setiap bulan. c) Mengasuransikan SRS. d) Mematuhi dan melaksanakan tata tertib dalam rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan AD dan ART. e) Meme-lihara rumah susun dan lingkungannya, termasuk yang menjadi milik bersama.

HAK PEMILIK SRS

a) Menggunakan sendiri menyewakan.

b) Sebagai agunan untuk memperoleh fasilitas kredit pemilikan SRS atau agunan kredit untuk keperluan lain.

c) Memindahkan HMSRS kepada pihak lain dalam bentuk jual beli, tukar menukar, hibah,) dan lain-lain.

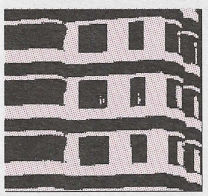
d) Dapat beralih kepada ahli waris pemiliknya ■

Sunario Basuki

WAWANCARA

IR. AKBAR TANDJUNG:

PEMBANGUNAN RUSUN HARUS BERIMBANG



Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat saat ini sedang menyiapkan konsep pembangunan hunian berimbang bagi rumah susun (rusun) di perkotaan, dengan pola 1:2:3. Berdasarkan konsep ini, developer yang membangun satu rusun mewah akan diwajibkan untuk membangun dua rusun menengah dan tiga rusun sederhana. Konsep ini, menurut Menpera Ir. Akbar Tandjung, masih harus dikoordinasikan terlebih dahulu dengan para menteri atau departemen terkait yang menjadi anggota Badan BKP4N (Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional).

Untuk memperoleh penjelasan lebih jauh mengenai konsep ini, serta usaha-usaha yang dilakukan pemerintah guna mendorong pembangunan rusun sederhana di perkotaan, Properti Indonesia *mewawancarai Ir. Akbar Tandjung di ruang kerjanya. Berikut ini petikannya.*

Bisa dijelaskan, semangat yang melatarbelakangi konsep 1:2:3 ini?

Pembangunan rumah susun atau apartemen tumbuh pesat di kota-kota besar sejak tiga tahun terakhir, khususnya di Jakarta dan Surabaya. Sayangnya pembangunan hunian vertikal itu sebagian besar diperuntukkan bagi kalangan masyarakat berpenghasilan menengah-atas. Developer yang membangun rumah susun sederhana masih sangat sedikit. Padahal, kebutuhan terbesar justru di segmen masyarakat berpenghasilan rendah.

Kebutuhan perumahan di perkotaan makin melonjak, sedangkan lahan yang tersedia semakin terbatas dan mahal. Karena itu, pemerintah merasa perlu menggalakkan pembangunan hunian vertikal sebagai alternatif hunian di perkotaan. Itulah yang melatarbelakangi konsep hunian berimbang untuk pembangunan rusun, dengan rasio 1:2:3 ini. Tanpa subsidi dari yang besar, masyarakat berpenghasilan rendah tidak akan mampu membeli rumah susun sederhana.

Dalam SKB Tiga Menteri tahun 1992 tentang hunian berimbang, bukankah rumah susun dapat pengecualian?

Pola hunian berimbang semula memang hanya diterapkan untuk perumahan horisontal, dengan pola 1:3:6. Tapi melihat perkembangan yang ada, Kantor Menpera menilai, perimbangan itu juga sudah saatnya diterapkan pada hunian bertikal.

Sampai tahap apa pembahasan mengenai konsep ini?

Konsep ini masih berupa *draft* yang disusun Kantor Menpera. Jadi, masih perlu dikoordinasikan dulu dengan departemen atau menteri terkait yang menjadi anggota BKP4N, seperti Menteri PU, Mendagri, Meneg Agraria/Kepala BPN, Meneg PPN/Ketua Bappenas, Mensos, dll. Prinsipnya, dalam rapat BKP4N yang lalu itu, disepakati bahwa konsep hunian berimbang yang telah dituangkan dalam SKB Tiga Menteri 1992 untuk ditindaklanjuti dalam bentuk petunjuk-petunjuk yang lebih rinci, sehingga tidak akan ada lagi interpretasi yang berbeda-beda. Saya kira konsep ini orisinil Indonesia, di luar negeri tidak ada.

Apakah developer diminta masukan mengenai konsep ini?

Kalau keinginan developer swasta yang saya tangkap, mereka menginginkan di-*charge* saja, jadi tidak merepotkan bagi developer yang bersangkutan. Artinya, dia memberikan konstribusi, menyediakan dana sekian, untuk membangun rumah susun sederhana. Cuma masalahnya adalah bagaimana pengelolaan dana itu. Jadi kita lebih cenderung untuk mewajibkan developer membangun saja rusun sederhananya sendiri. Saya sepakat bahwa untuk itu perlu diciptakan suatu mekanisme sehingga dia bisa lebih

Tanpa subsidi dari yang besar, masyarakat berpenghasilan rendah tidak akan mampu membeli rumah susun sederhana.

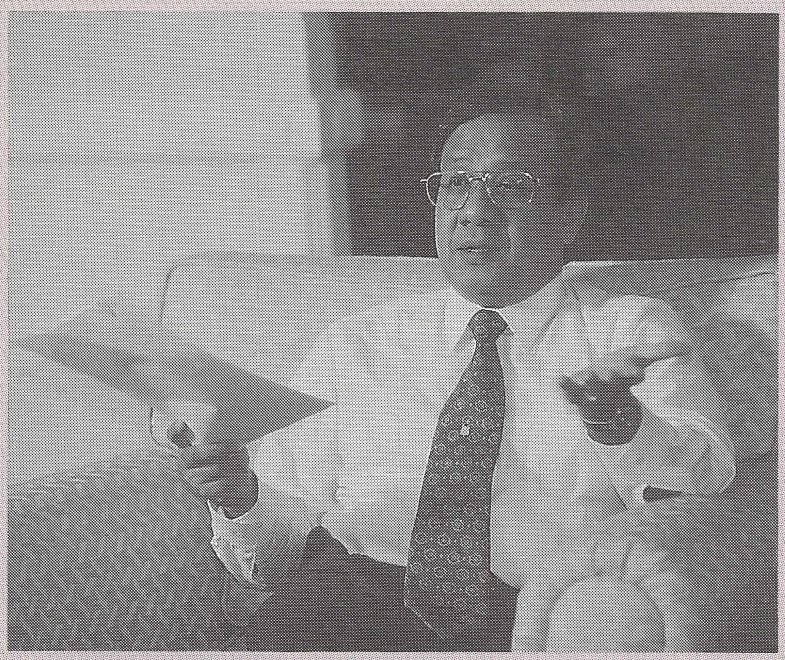
fleksibel dalam melaksanakannya.

Dari pihak pemerintah sendiri, apa saja usaha yang dilakukan untuk mendorong pembangunan rusun?

Kita mendorong Perumnas untuk membangun rusun di sejumlah kota besar, dan kepada Pemda juga diimbau agar peremajaan kawasan kumuh di wilayah mereka dilakukan dengan membangun rusun. Untuk itu, pemerintah juga memberikan bantuan dana melalui Departemen PU, dan rusunnya dikelola Pemda sebagai rusun sewa murah.

Secara teknis, membangun rusun itukan lebih berat dibandingkan dengan rumah horisontal?

Memang lebih berat karena biaya konstruksinya bisa sampai 3 kali lipat dibandingkan rumah horisontal. Tapi masalahnya, adalah bagaimana kita sekarang ini mengoptimalkan tanah di perkotaan. Optimalisasinya itu tidak lain dengan membangun ke atas. Walaupun biaya konstruksinya lebih mahal, secara keseluruhan tetap lebih ekonomis dibandingkan dengan membangun rumah horisontal yang lokasinya berada jauh di pinggiran kota. Kita kan harus mempertimbangkan, berapa biaya dan energi yang terbuang karena banyak pekerja tinggal di luar kota.



Kita kan harus mempertimbangkan, berapa biaya dan energi yang terbuang karena banyak pekerja tinggal di luar kota.

Dikaitkan dengan program tabungan perumahan (Taperum) pegawai negeri sipil, mengapa bantuan uang muka yang diberikan masih didasarkan pada skim pembiayaan rumah horisontal?

Bantuan uang muka bagi PNS melalui Taperum, memang masih dibuat dengan perhitungan cicilan rumah horisontal sederhana. Tapi kalau nanti, mereka menerima tawaran rumah susun sederhana, bantuan uang muka itu boleh saja digunakan untuk tambahan uang muka rusun sederhana. Dengan adanya kenaikan jumlah bantuan uang muka bagi PNS baru-baru ini, uang itu kita harapkan bisa lebih berarti.

Apakah pemerintah telah menetapkan standar harga jual rusun sederhana?

Belum. Tapi, pemerintah mengupayakan agar rusun sederhana dapat dijual dengan harga di bawah Rp 16 juta per unit.

Selain melalui subsidi silang dari developer, apa insentif lain yang diberikan pemerintah untuk mendorong developer swasta agar berminat membangun rusun sederhana?

Sejauh ini subsidi yang diberikan pemerintah untuk rusun sederhana baru subsidi bunga KPR, dan PPN-nya ditanggung oleh pemerintah. Khusus untuk rusun sewa sederhana yang dikelola Pemda atau BUMN, Pemda memberikan subsidi terhadap tarif sewanya.

Berapa sebenarnya, target rusun sederhana yang akan dibangun selama Pelita VI ini?

Target khusus untuk rusun sederhana tidak ada, karena pembangunan rusun sederhana merupakan bagian dari target pembangunan rumah sederhana. Pemerintah hanya memberikan prioritas kota-kota besar yang perlu dibangun rusun sederhana, seperti Jakarta, Bandung, Surabaya, Semarang dan Medan.

Di beberapa kota di luar Jawa, Palembang misalnya, rusun sederhana yang dibangun Perumnas ternyata kurang diminati masyarakat. Apa pemerintah tidak khawatir, kasus ini akan terulang kembali di kota-kota lain?

Rusun sederhana di Palembang itu dibangun dalam jumlah cukup besar, padahal rumah sederhana yang dibangun tidak jauh dari pusat kota juga banyak. Karena itu, orang condong memilih rumah sederhana tidak bersusun walaupun harus menunggu. Agar kasus tersebut tidak berulang, pembangunan rusun di masa mendatang akan dilakukan bertahap. Artinya, rusun yang dibangun pada tahap awal tidak banyak. Setelah terbukti peminatnya cukup besar, baru dibangun tahap berikutnya.

Bagaimana kebijaksanaan mengenai pembangunan rusun sewa?

Ini juga menjadi perhatian pemerintah. Perumnas dan Pemda DKI telah membangun sejumlah rusun sewa. Saat ini Kantor Menpera, bekerja sama dengan JICA, juga sedang melakukan studi lanjutan mengenai pembangunan rusun sewa yang sebagian besar akan disediakan bagi masyarakat umum. Dalam studi ini akan ditentukan tipe rumah susun yang akan dibangun, besar dana yang diperlukan, komposisi besarnya dana dari berbagai sumber, cara pengembalian dana investasi, serta besarnya sewa ■

RUMAH SUSUN DKI

RISIKO LAIN KEPADATAN KOTA

Jika mau tinggal di Jakarta, cepat atau lambat masyarakat harus siap tinggal di rumah susun. Tahun ini Pemda DKI memasok lagi 2.687 unit rumah susun sederhana.

Tanpa terasa, ternyata peran rumah susun sederhana sebagai alternatif tempat tinggal di Jakarta, sudah mulai kian besar. Saat ini, Pemda DKI Jakarta sudah membangun 8.299 unit satuan rumah susun di 21 lokasi. Dan, tahun 1995 ini, Pemda DKI Jakarta akan membangun 2.687 unit lagi rumah susun sederhana, sehingga pasokan tempat hunian vertikal bagi golongan masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah itu akan menjadi 10.986 unit.

Jika satu unit dihuni oleh 4 jiwa saja, maka jumlah penduduk DKI yang sudah tinggal di rumah susun sederhana itu sudah mencapai 43.944 jiwa. Dibandingkan dengan jumlah penduduk DKI yang 9,3 juta jiwa, jumlah itu memang belum seberapa. Artinya, sebagian besar penduduk DKI masih tinggal di rumah horisontal.

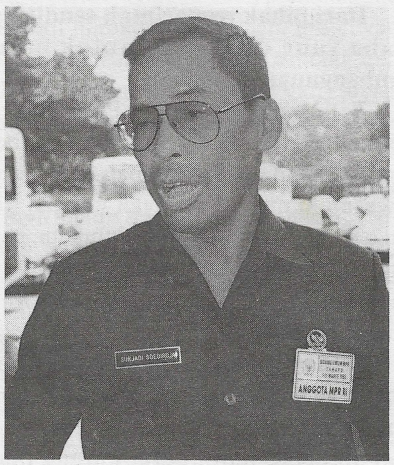
Namun, di masa yang akan datang, bagaimanapun, pilihan rumah susun sebagai tempat hunian di perkotaan sudah tak terelakkan. Menurut Gubernur DKI Jakarta Surjadi Soedirdja, masalah tinggal di rumah susun bukan lagi sesuai atau tidaknya dengan budaya bangsa Indonesia, tetapi alternatif ini menyangkut masalah keadaan. Semakin sempitnya lahan untuk permukiman di Jakarta karena kian padatnya penduduk, memaksa penduduk Jakarta harus bisa hidup di rumah vertikal. "Rumah susun merupakan alternatif hunian di perkotaan. Sampai kini belum ada alternatif lain," tambah Tubagus Rais, Wagub DKI Jakarta.

Pada hemat Surjadi, dengan pilihan rumah susun, sekaligus kota bisa ditata dan masyarakat juga bisa hidup di lingkungan yang lebih sehat serta tidak lagi di lingkungan kumuh. Ia membandingkannya dengan Singapura. Kota itu sama luasnya dengan Jakarta yaitu se kitar 650 kilo meter persegi. Tapi penataan kotanya jauh lebih bagus. Mengapa? Karena 90 persen warga Singapura tinggal di rumah susun, sehingga lahan yang tersisa dapat ditata dan dijadikan jalur hijau. Jadi, "Kalau masih ingin tinggal di Jakarta, cepat atau lambat masyarakat harus siap tinggal di rumah susun," tegas Gubernur.

Imbauan agar masyarakat Jakarta siap tinggal di rumah susun, tentu tidak hanya soal kesiapan fisik saja. Berbagai kendala dalam pemasyarakatan rumah susun agaknya perlu dipecahkan. Banyak kasus, masyarakat menolak pembangunan rumah susun di bekas tempat huniannya, karena tidak adanya kepastian bagi mereka untuk memperoleh hak milik atas satuan rumah susun itu. Di samping itu, warga juga ragu apakah mereka sanggup menyicil nantinya.

Selain itu, tampaknya perlu pula tentu kesiapan perilaku masyarakat sendiri. Soalnya, hidup di rumah susun memerlukan seni tersendiri. Di rumah susun diuji, bisakah penghuni menahan diri dari tindakan yang mengganggu penghuni lain atau membahayakan benda-benda milik bersama. Soalnya, jika di rumah biasa tetangganya hanya di kiri kanan atau depan, maka di rumah susun para tetangga juga di atas dan di bawah. Misalnya, yang sepele saja: bolehkah penghuni membawa burung perkutut kesayangannya untuk dicantelkan di jendela? ■

PTU/JY



DOK. PROSPEK

SURJADI SOEDIRDJA

RUMAH SUSUN YANG AKAN DIBANGUN PEMDA DKI JAKARTA TAHUN 1995

	Lokasi	Unit
1.	Bulak Wadon	480
2.	Bidara Cina	688
3.	Tebet Barat	288
4.	Benhil	634
5.	Karet Tengsing	365
6.	Jati Bunder	40
7.	Penjaringan	192
	Total	2.687

Sumber: Dinas Perumahan DKI

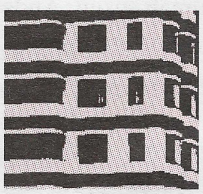
RUMAH SUSUN MURAH YANG DIBANGUN PEMDA DKI JAKARTA

		Unit
Jakarta Pusat		
1.	Tanah Tinggi	428
2.	Bendungan Hilir	296
3.	Karang Anyar	360
4.	Rawasari	152
5.	Karet Tengsing	365
6.	Jatibunder	40
		1.641
Jakarta Utara		
1.	Penjaringan	1.382
2.	Pluit	480
3.	Penjariungan	192
		2.054
Jakarta Barat		
1.	Tambora (Angke)	240
2.	Tambora I & II	489
3.	Cengkareng	120
4.	Bulak Wadon	480
		1.329
Jakarta Timur		
1.	Kelender	1.216
2.	Pondok Kelapa	150
3.	Cipinang Besar	152
4.	Pondok Bambu	125
5.	Pulo Mas	592
6.	Bidara Cina	688
		2.923
Jakarta Selatan		
1.	Rawa Belal	64
2.	Tebet Barat	288
		352
	Total	8.299

WAWANCARA

ONGKY SUKASAH:

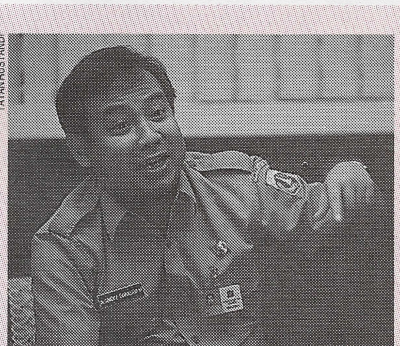
"SAYA TAGIH JANJI DEVELOPER"



Membangun rumah susun (rusun) murah, memang tidak mudah. Selama ini, pembangunan rusun itu lebih banyak dilakukan Pemda. Untuk mempercepat pengadaan rusun murah ini, berbagai upaya dicoba dilakukan. Misalnya, lewat SK Gubernur DKI No.540 tahun 1990, developer wajib mengalokasikan 20 persen dari lahan komersialnya untuk membangun rusun murah. Belakangan, terlontar pula konsep untuk memberlakukan pola 1:2:3. Berikut wawancara Joko Yowono dari Properti Indonesia *dengan Ongky Sukasah, Kepala Dinas Perumahan DKI:*

Pemerintah terkesan lamban dalam membangun rumah susun murah di DKI. Mengapa?

Begini. Saat ini Dinas Perumahan khusus membangun rusun yang dijual, sedang PD Sarana Jaya membangun rusun yang disewakan. Kelak, dua-duanya akan ditangani PD Sarana Jaya. Kita hanya merintis supaya bergulir dulu. Karena swasta, termasuk Perumnas dan PD Sarana Jaya, sangat hati-hati dalam membangunan rusun murah ini. Soalnya, dalam tanda petik tidak menguntungkan. Itu secara ekonomis memang kita akui. Karena dalam pembangunan rusun sederhana ini, Dinas Perumahan memberikan subsidi hampir 50 persen kepada calon penghuni. Untuk T 18 misalnya, harga normalnya Rp 24 juta, tapi kami hanya menjual Rp 12 juta. Dalam hal ini yang mensubsidi Pemda.



TATAN RUSTANDI

Pemda belum bisa menawarkan yang manis-manis. Paling-paling percepatan administrasi, pembebasan biaya perizinan.

Untuk merangsang pembangunan rusun sederhana ini kepada pihak swasta, langkah apa yang diambil Pemda?

Sebetulnya kembali ke hati nurani masing-masing developer. Pemda belum bisa menawarkan yang manis-manis. Paling-paling percepatan administrasi, pembebasan biaya perizinan. Bila mereka mau membangun rusun ini kan akan memberikan kenangan manis dalam hidupnya. Hubungan manusia itu kan jangka panjang, bagi dia mau membangun berarti kan investasi nama baik. Di samping itu Pemda DKI, juga mengaitkan permohonan SIPPT dengan SK Gubernur 540. Di mana kewajiban 20 persen dari area manfaat (KDB) untuk membangun rusun murah.

Developer mana saja yang sudah melaksanakan SK 540?

Danayasa membangun rusun di Petamburan (walau belum 100 persen dari kewajiban). Kuningan Persada di Tanah Tinggi dan Benhil. Bakrie membangun di Penjaringan. PT Setdco membangun di Tebet.

Kalau SK ini terealisir semua kan jumlah rusun yang dibangun akan lebih banyak lagi?

Sedang kami kejar terus. Tapi kebanyakan mereka hit and run. Bahkan yang membangun proyek-proyek besar dan belum menye-rahkan kewajibannya itu duduk sebagai anggota REI. Mereka hanya omong besar saja.

Baru-baru ini terlontar pemikiran untuk menerapkan pola 1:2:3 bagi developer rumah susun. Bagaimana pandangan Anda?

Saya tidak bisa buru-buru menanggapi. Ini kan hanya silat lidah para pemain properti. Saya tidak mau banyak peraturan, kalau ketemu orang-orang termasuk yang bermulut besar itu akan saya tantang kapan mereka janji pancang tiang bangun rusun sederhana. Tiru dong Henry Pribadi, tidak banyak omong langsung bangun. Malah, Bakrie, meskipun proyeknya belum selesai, sudah membangun. Yang lain itu, apa tidak punya nurani? Saya omong begini ini, untuk menegakkan SK Gubernur. Saya sudah bekerja di Pemda DKI itu dengan lima gubernur, dan melihat banyak developer anggota REI yang dulu hit and run sekarang mencuat di atas. Kalau gubernurnya galak, mereka investasi ke daerah dan setelah gubernurnya ganti balik lagi ke Jakarta untuk meminta izin baru.

Belakangan diberitakan, banyak rumah susun murah itu yang dijual. Sehingga missi bahwa rumah susun murah itu untuk masyarakat berpenghasilan rendah sudah disimpangi....

Dinas Kependudukan DKI memang pernah mengadakan survei. Hasilnya, ditemukan banyak penghuninya tidak ber-KTP DKI. Pada awalnya, masalah KTP ini memang menjadi persyaratan. Tapi kalau sudah menjadi hak miliknya, apa ada kekuatan Pemda melarang menjual barang yang telah menjadi hak milik warga? Sebagai jalan keluarnya, antara hak asasi dan kebijakan Pemda dipertemukan, sehingga lahir ketentuan untuk rusun yang baru syarat selama 5 tahun rusun itu tidak boleh dijual.

Kapan ketentuan ini mulai dilaksanakan?

Mulai untuk rusun Tanah Tinggi, Benhil, Bidara Cina, Tebet. Saya tidak tahu yang di Kemayoran, kabarnya tinggal 30 persen saja penghuninya yang membeli sejak awal, tapi mereka ber-KTP DKI. Mungkin meraka pindahan dari daerah lain DKI. Sebetulnya, masalah KTP itu tak usah diributkan. Bagi saya, yang penting tingkat huniannya. Jika tingkat huniannya tinggi, berarti peminatnya besar. Lain halnya dengan apartemen kelas menengah yang sudah jadi sekarang ini, tidak berpenghuni. Karena yang membeli itu sudah memiliki rumah.

Jika ditentukan 5 tahun rusun sederhana baru boleh dijual, maka dijual juga di bawah tangan bagaimana tindakan Pemda ?

Kalau untuk rusun yang dibangun Dinas Perumahan, akan dicabut haknya. Perjanjian itu kan sudah ditandatangini waktu membeli, kalau dia melanggar, itu berarti ingkar janji. Kalau dulu tidak setuju jangan menandatangani persyaratan. ■

Konsekuensi Tinggal di Rumah Susun

TONDY O. LUBIS

DAHLAN REBO PAING

Jangan kaget kalau hak sepatu istri Anda juga dapat memancing complaint dari tetangga di lantai lantai bawah karena suaranya yang berisik. Berkelahi dengan istri juga perlu "diatur". Jangan kaget bila di tengah serunya "perkelahian", Anda ditegur oleh Pengelola karena ada tetangga yang *complaint.*

Berapa harga seorang anak? Sekitar US$ 50,000. Itu kalau Anda menghitung harga seorang anak dengan dasar harga satu kamar tidur di rumah susun kelas menengah. Jadi, pikir-pikir dahulu bila Anda berencana menambah anak jika tinggal di rumah susun kelas menengah. Angka ini tentu tidak berlaku jika Anda tinggal di rumah horisontal *(landed house)*. Dengan uang sekitar Rp 5 juta, Anda sudah dapat menambah kamar tidur di halaman belakang.

Memang tidak murah untuk tinggal di rumah susun. Selain harga jual yang relatif mahal, Anda juga masih perlu menyisihkan uang untuk iuran pengelolaan. Iuran ini seringkali diartikan rancu dengan *service charge*. Umumnya developer menginformasikan bahwa besarnya *service charge* berkisar antara US$ 1.00 sampai US$ 2.50 per meter persegi per bulan. Dengan angka itu berarti Anda perlu menyisihkan setidaknya Rp 175.000.- per bulan untuk rumah susun dengan dua kamar tidur. Angka ini masih ditambah dengan tagihan langsung seperti tagihan listrik PLN, air bersih PDAM dan lain-lain.

Dengan harganya yang relatif mahal, gaya hidup Anda juga perlu disesuaikan. Rumah susun dirancang dengan luas yang "pas-pasan". Kebiasaan menyimpan barang yang tidak diperlukan lagi agaknya perlu Anda tinggalkan. Memiliki gudang adalah suatu kemewahan sendiri, bila Anda tinggal di rumah susun.

Untuk tinggal di rumah susun, Anda perlu menambah kosa kata dengan istilah-istilah area bersama, benda bersama dan tanah bersama. Tanah tempat rumah susun didirikan adalah tanah bersama. Koridor, lobi dan semua area servis dan area sirkulasi adalah area bersama. Sedang genset, lift, jaringan utulitas dan semua benda yang dimanfaatkan bersama-sama adalah benda bersama.

Pengertian ini akan sangat mempengaruhi hidup Anda di rumah susun. Bila diperhatikan, kata-kata area bersama, benda bersama dan tanah bersama menyandang kata "bersama" dalam pengertiannya. Memang, hidup di rumah susun adalah hidup bersama. Kepedulian akan kepentingan bersama akan relatif lebih tinggi dalam kehidupan di rumah susun.

Jangan terkejut bila kelak Anda disodori buku Tata Tertib Penghunian *(House Rules & Regilations)*. Jangan pula kaget bila di dalamnya diatur mulai dari larangan untuk memelihara hewan peliharaan hingga cara menjemur pakaian.

Aturan-aturan ini mungkin tidak pernah Anda bayangkan waktu Anda tinggal di rumah *(landed house)*. Namun, hanya dengan aturan seperti inilah hidup di rumah susun yang pada prinsipnya adalah hidup bersama dapat berjalan dengan baik.

Bersebelahan dengan tetangga hanya sebatas dinding, mungkin bukan hal yang baru bagi Anda. Namun, yang baru, di rumah susun Anda akan memiliki tangga vertikal dan tetangga justru tinggal di atas dan di bawah Anda. Jangan kaget kalau hak sepatu istri Anda juga dapat memancing *complaint* dari tetangga di lantai lantai bawah karena suaranya yang berisik. Berkelahi dengan istri juga perlu "diatur". Jangan kaget bila di tengah serunya "perkelahian", Anda ditegur oleh Pengelola karena ada tetangga yang *complaint*.

Dengan pengertian mengenai kebersamaan ini mudah-mudahan di kompleks rumah susun Anda tidak ada yang menunggak Iuran Pengelolaan dan Pemeliharaan Lingkungan.